

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 71/2023/DS-PT

Ngày: 28-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất
(nhà); Yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Bà Lê Thị Trúc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà); Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Ngô Thị Minh H**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Số A, T, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị **Ngô Thị Minh H**: Luật

sư Nguyễn Văn T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số G, đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1959. (Có mặt)

2.2. Bà Đồng Thị Mai H1, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, T, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

3.2. Anh Phạm Phú C, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, T, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Phú C: Luật sư Tô Phú Đ – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số B, đường N, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

3.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Địa chỉ trụ sở chính: Số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiền P, Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L, Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình L: Anh Hồ Thuận H2 - Nhân viên xử lý nợ; địa chỉ: Số D - D - 41C, đường C, Phường T, Quận N, Thành phố Cần Thơ.

3.4. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Viết P1 - Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số A, đường N, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quang H3** - Chi cục trưởng.
(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.6. Công ty TNHH T3.

Địa chỉ: **Số A, TL H, Khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh S** - Giám đốc.

3. Người kháng cáo: Ông **Phạm Phú C** - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. Kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Chị **Ngô Thị Minh H** trình bày: Năm 2003 ông **Nguyễn Thanh S** có ủy quyền cho anh **Nguyễn Thanh T1** (con ông **S**) được quyền quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 584 tờ bản đồ 02 diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại **số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** do ông **S** đứng tên. Việc ông **S** ủy quyền cho anh **T1** quản lý sử dụng tài sản trên có làm giấy tờ và xác nhận của Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 02/5/2003. Sau khi được ông **S** ủy quyền cho sử dụng, chị **H** và anh **T1** đã tiến hành sửa chữa nhiều lần, gia cố móng và xây dựng thêm (01 tầng lầu) với tổng chi phí là 750.000.000đ và sử dụng ổn định cho đến nay nhưng chưa được ông **S** làm thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên ông **S** nhiều lần đem tài sản trên để thế chấp cho ngân hàng. Lần sau cùng ông **S** thế chấp cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á** (viết tắt là **A**) vào ngày 19/12/2019, ông **S** đã thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của **Công ty TNHH T3** (viết tắt **C2**), do ông **S** đại diện theo pháp luật. Sau đó, do không có khả năng thanh toán nợ đúng hạn nên **A** đã dẫn người đến xem nhà đất và đề nghị bán tài sản của ông **S** để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do thời điểm này con gái chị **H** và anh **T1** đang chuẩn bị thi học kỳ 2 và chuẩn bị đi du học Singapore. Theo yêu cầu của nhà trường ở Singapore thì gia đình chị **H**, anh **T1** phải chứng minh có nơi ở ổn định thì nhà trường mới đồng ý cho con gái chị **H**, anh **T1** nhập học. Vì vậy, để giữ lại nhà đất đã được

ông **S** giao cho quản lý, sử dụng từ năm 2003, chị **H** phải vay mượn tiền nhiều nơi để trả nợ cho ông **S**. Đồng thời các bên có thỏa thuận sau khi chị **H** trả một phần nợ cho **Công ty TNHH T3** là 4.530.000.000đ, thì ông **S**, bà **Mai H1** phải có nghĩa vụ chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho chị **H1** đứng tên.

Do đó, ngày 25/5/2021 giữa ông **S** và chị **H1** có làm hợp đồng mua bán chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (giấy tay). Sau đó, chị **H1** đã chuyển đủ số tiền 4.530.000.000đ vào tài khoản của **C2** (với nội dung là chuyển tiền mua bán nhà theo hợp đồng ngày 25/5/2021) và từ tài khoản của **C2** thì **A** sẽ trích ra để trả nợ cho **C2**. Đến ngày 16/6/2021, **A** đã giải chấp tài sản nêu trên cho ông **S** do đã trả được một phần nợ. Tại thời điểm chị **H1** trả nợ cho **A** để giải chấp tài sản thì **A** xác nhận tài sản thế chấp không có ai tranh chấp, không bị kê biên. Ngày 17/6/2021, chị **H1**, ông **S** và bà **Mai H1** đã đến **Văn Phòng C1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị **H1** đã nộp hồ sơ đến cơ quan thẩm quyền để làm đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/6/2021 Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S** có văn bản thông báo cho ông **S** biết hồ sơ của ông **S** không đủ điều kiện cấp đổi do theo Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã có nội dung “Tạm dừng việc đăng ký, chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông **S**”.

Ngày 01/7/2021 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc có Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 584 tờ bản đồ 02 diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà **số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** do ông **S** đứng tên) để thi hành theo Quyết định số 08/2019/QĐST-DS ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp về việc ông **S** còn phải thi hành án cho anh **Phạm Phú C** số tiền vốn, lãi là 6.942.925.000đ. Sau đó, chị **H1** có đơn khiếu nại gửi đến Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc yêu cầu thu hồi các quyết định trên nhưng không được xem xét chấp nhận.

Nay chị **Minh H** yêu cầu ông **S** và bà **Mai H1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho chị **H1** được sử dụng thửa đất 584 tờ bản đồ 02 (nay là thửa 28 tờ bản đồ 29) diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà **số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** do ông **S** đứng tên (hiện nhà đất chị **H1** và anh **T1** đang quản lý).

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa chị **Minh H** và ông **S**, bà **Mai H1** vô hiệu, chị **H1** yêu cầu ông **S** cùng **A** liên đới trả lại cho chị **Minh H** số tiền 4.530.000.000đ và trả lãi phát sinh tính từ ngày 15/6/2021 cho đến khi thi hành xong với mức lãi suất là 7,8%/năm. Đồng thời, yêu cầu ông **S** phải trả chi phí sửa nhà tổng cộng là 750.000.000đ (vì nhà đất đã cho anh **T1**, chị **H** sử dụng từ năm 2003).

Chị **H** không có tranh chấp yêu cầu đối với **C2** (vì tài sản chuyển nhượng do ông **S** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và cũng không yêu cầu bà **Mai H1** cùng liên đới trả lại tiền. Ngoài ra, chị **Minh H** không còn yêu cầu gì khác.

- Ông **Nguyễn Thanh S**, bà **Đổng Thị Mai H1**; **Công ty TNHH T3** (người đại diện ông **Nguyễn Thanh S**) trình bày: Nhà, đất tranh chấp tọa lạc tại **số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** do ông **S** mua lại của **Công ty thiết bị Trường học thị xã S** (nay là **thành phố S**). Ngày 20/02/2003, ông **S** được **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 02/5/2003 ông **S** làm giấy ủy quyền cho anh **T1** (con ông **S**) được quyền quản lý, sử dụng, nhập hộ khẩu và làm chủ hộ căn nhà nêu trên. Từ năm 2003 đến nay thì vợ chồng anh **T1** và chị **Minh H** đã trực tiếp quản lý sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng vợ chồng anh **T1** có sửa chữa, xây dựng coi nói thêm (01 tầng) như chị **H** trình bày.

Do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên ông **S** nhiều lần đem tài sản trên để thế chấp cho ngân hàng. Lần sau cùng ông **S** thế chấp cho **A** vào ngày 19/12/2019 để đảm bảo cho một phần khoản vay khoảng 3.000.000.000đ của **C2** (do ông **S** đại diện pháp luật). Sau đó, vì làm ăn thua lỗ, không có khả năng thanh toán nợ đúng hạn nên số tiền vốn lãi khoảng 4.530.000.000đ. Nên Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ. Để giữ lại tài sản nhà đất trên chị **H** phải vay mượn nợ những ngân hàng khác để trả nợ cho **C2** (ông **S**). Nhưng các bên có thỏa thuận điều kiện sau khi chị **H** trả xong khoản vay trên thì ông **S**

và bà **Mai H1** phải có nghĩa vụ sang tên cho chị **Minh H** được sử dụng nhà đất tọa lạc tại **số A, khóm H, Phường B, thành phố S**.

Sau đó, chị **H** đã chuyển đủ số tiền 4.530.000.000đ vào tài khoản của **C2** (với nội dung là chuyển tiền mua bán nhà theo hợp đồng ngày 25/5/2021) và từ tài khoản của **C2** thì **A** sẽ trích ra để trả nợ cho Công ty. Đến ngày 16/6/2021, **A** đã giải chấp tài sản cho ông **S**. Ngày 17/6/2021, chị **Minh H**, ông **S** và bà **Mai H1** đã đến **Văn Phòng C1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất theo quy định. Ngày 22/6/2021 thì Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S** có văn bản thông báo cho ông **S** biết hồ sơ của ông **S** không đủ điều kiện cấp đổi theo quy định do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã có Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2022 về việc “Tạm dừng việc đăng ký, chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông **S**”.

Ngày 01/7/2021 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc có Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất thuộc thửa 584 tờ bản đồ 02 diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà **số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** do ông **S** đứng tên. Vì theo Quyết định số 08/2019/QĐST-DS ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, ông **S** còn phải thi hành án cho anh **Phạm Phú C** số tiền vốn, lãi là 6.942.925.000đ.

Nay ông **S** và bà **Mai H1** đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/6/2021 giữa chị **H1** và ông **S**, bà **Mai H1** vì tài sản tranh chấp trên vào năm 2003 ông **S** đã giao cho anh **T1**, chị **H1** quản lý sử dụng đến nay.

Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng được ký kết giữa các bên vô hiệu thì ông **S** đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, ông **S** không có ý kiến gì.

Đối với chi phí sửa chữa nhà (tranh chấp), do tài sản trên đã giao cho anh **T1** sử dụng nên việc anh **T1** sửa nhà phía ông **S** có biết. Do đó, nếu buộc phải trả lại tiền chuyển nhượng nhà đất và chi phí sửa nhà cho chị **H1** thì ông **S** tự nguyện chịu trách nhiệm, không yêu cầu ai khác cùng liên đới. Ngoài ra, ông **S**, bà **H1** không còn ý kiến gì khác.

- Anh **Phạm Phú C** trình bày: Theo Quyết định số 08/2019/QĐST-DS

ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thì ông S phải trả cho anh C số tiền vốn, lãi là 6.942.925.000đ nhưng đến nay ông S chưa thi hành khoản nào. Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết nhà đất tọa lạc tại số A, khóm H, Phường B, thành phố S do ông S đứng tên. Nhưng ngày 17/6/2021, vợ chồng ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Minh H (con dâu) với mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định của Tòa án.

Nay anh C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/6/2021 giữa chị Minh H và ông S và bà Mai H1 đối với thửa đất 584 tờ bản đồ 02 diện tích 83,m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (do ông S đứng tên) vô hiệu để đảm bảo cho việc thi hành án của ông S theo Quyết định của Tòa án. Ngoài ra, anh C không còn yêu cầu gì khác.

- Anh Nguyễn Thanh T1 trình bày: Anh T1 thống nhất theo lời trình bày cũng như yêu cầu của chị Minh H. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/6/2021 giữa chị H và ông S, bà Mai H1 có hiệu lực. Ngoài ra, anh T1 không còn ý kiến gì khác.

- Chi Cục thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc trình bày: Theo Quyết định số 08/2019/QĐST-DS ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và theo Quyết định thi hành án số 933/CCTHADS ngày 21/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc thì ông S phải trả cho anh C số tiền vốn, lãi là 6.942.925.000đ. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã nhiều lần động viên, thuyết phục ông S tự nguyện thi hành án nhưng ông S chưa thi hành khoản nào.

Căn cứ kết quả xác minh điều kiện thi hành án thể hiện nhà đất tọa lạc tại số A, khóm H, Phường B, thành phố S do ông S đứng tên. Do đó, ngày 17/3/2021 Chấp hành viên đã ban hành quyết định số 09/QĐ-CCTHADS về việc “Tạm dừng việc đăng ký, chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” và Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 01/7/2021 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất thuộc thửa 584 tờ bản đồ 02 diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất do ông S đứng tên.

Sau khi ban hành 02 quyết định trên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc có nhận được đơn khiếu nại của chị Minh H. Ngày 19/7/2021, Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc có công văn số 16/CCTHADS trả lời không chấp nhận yêu cầu của chị H.

Về phía Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc ban hành các quyết định nêu trên là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Thi hành án dân sự. Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã ra Quyết định hoãn đối với người phải thi hành án Nguyễn Thanh S, chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

- Văn Phòng C1 trình bày: Ngày 17/6/2021, Văn Phòng C1 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là S, bà Mai H1 (vợ) và bên nhận chuyển nhượng chị Minh H đối với thửa đất 584 tờ bản đồ 02 và căn nhà số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Vào thời điểm ký kết hợp đồng nêu trên Văn phòng công chứng không nhận được bất cứ văn bản, quyết định nào của cơ quan thẩm quyền về việc ngăn chặn tài sản trên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của Luật công chứng và pháp luật có liên quan. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Ngoài ra, Văn P2 công chứng không còn ý kiến gì khác.

- Ngân hàng TMCP Á (viết tắt là A) trình bày: Ngày 17/12/2019, A và vợ chồng ông S, bà Mai H1 ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà, đất tại số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của C2 theo hợp đồng tín dụng số SDE.DN.2985.280920 ngày 29/9/2020, số tiền vay 11.500.000.000đ. Ngoài ra, nghĩa vụ trả nợ của Công ty còn được bảo đảm bằng các tài sản thế chấp khác.

Ngày 16/6/2021, C2 đã thanh toán được một phần nợ của Hợp đồng tín dụng ngày 29/9/2020 và A đã giải chấp tài sản thế chấp nêu trên cho ông S theo thỏa thuận giữa các bên. Ngày 17/6/2021, chị H1 và vợ chồng ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Cùng ngày, cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S có quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nhằm đảm bảo thi hành một quyết định khác đã có hiệu lực của Tòa án có thẩm quyền. Các sự việc trên xảy ra sau thời điểm A giải chấp nhà đất tại số A nên

hoàn toàn không liên quan đến A.

Như vậy, kể từ thời điểm giải chấp tài sản thì giữa A và vợ chồng ông S, bà Mai H1 đã chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với nhà, đất tại số A. Đồng thời A không còn liên quan đến các sự việc xảy ra giữa nguyên đơn với bị đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu A cùng ông S liên đới trả lại số tiền số tiền 4.530.000.000đ và trả lãi phát sinh tính từ ngày 15/6/2021 cho đến khi thi hành xong với mức lãi suất là 7,8%/năm là không có căn cứ nên A không đồng ý. Ngoài ra, A không còn ý kiến gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 52/DS-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Minh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Phú C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Ngô Thị Minh H và ông Nguyễn Thanh S, bà Đồng Thị Mai H4 lập ngày 16/7/2021 đối với phần đất diện tích 83m² thuộc thửa đất 584 tờ bản đồ 02 (nay là thửa 28 tờ bản đồ 29) và tài sản gắn liền với đất căn nhà số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Thanh S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhà đất hiện chị H4 và anh T1 đang quản lý).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Chi phí do các đương sự tự chịu.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và sơ đồ đo đạc ngày 08/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 16/9/2022, anh **Phạm Phú C** kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số: 52/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/6/2021 giữa chị **Ngô Thị Minh H** với ông **Nguyễn Thanh S** và bà **Đồng Thị Mai H1** đối với thửa đất 584, tờ bản đồ số 02, diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà **số A, khóm H, phường B, thành phố S** vô hiệu.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh **Phạm Phú C**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/6/2021 giữa chị **Ngô Thị Minh H** với ông **Nguyễn Thanh S** và bà **Đồng Thị Mai H1** đối với thửa đất 584, tờ bản đồ số 02, diện tích 83m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà **số A, khóm H, Phường B, thành phố S** vô hiệu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Chị **Ngô Thị Minh H** trình bày: Chị **H** không thỏa thuận được với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc giải quyết vụ án.

+ Ông **Nguyễn Thanh S** trình bày: Ông **S** không thỏa thuận thống nhất giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc giải quyết vụ án.

+ Ông **Phạm Phú C** trình bày: Ông **C** kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất giữa ông **S**, bà **Mai H1** và chị **Minh H**.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Chị **Minh H** và ông **S** cho rằng căn nhà **số A** ông **S** đã tặng cho anh **T1** và chị **Minh H**. Tuy nhiên căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 02/5/2003 thì ông **S** chỉ ủy quyền cho anh **T1** quản lý, sử dụng, nhập hộ khẩu và làm chủ hộ căn nhà nêu trên, không phải là chuyển quyền sở hữu, quyền sử

dụng đất (QSDĐ). Hơn nữa, ông S vẫn đứng ra thế chấp căn nhà số A để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T3 tại Ngân hàng A.

Ngày 21/3/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã ban hành Quyết định thi hành án đối với Quyết định số 08 ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, với nội dung ông S phải trả cho ông C số tiền 6.942.925.000đ, nhưng ông S không tự nguyện thi hành án. Theo Công văn số 2600 ngày 20/7/2022 của Ngân hàng A thì ngày 17/12/2019 ông S thế chấp căn nhà số A và một số tài sản khác để vay số tiền 11.500.000.000đ nhưng cũng không thi hành án cho ông C. Ngoài ra trước khi Ngân hàng xóa thế chấp căn nhà thì vào ngày 15/5/2021 ông S lại chuyển nhượng căn nhà cho chị Minh H, khi Ngân hàng xóa thế chấp thì ông S ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cho chị Minh H.

Như vậy tại thời điểm cơ quan Thi hành án dân sự xác minh điều kiện thi hành án, ông S đã không khai báo trung thực về điều kiện thi hành án và ông S đã có hành vi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S đồng ý trả cho chị Minh H chi phí sửa chữa nhà 750.000.000đ. Việc tự nguyện của ông S phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vì vậy đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông C và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa chị Minh H, ông S và bà Mai H1. Công nhận sự tự nguyện của ông S đồng ý trả cho chị Minh H chi phí sửa chữa nhà số tiền 750.000.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Chị Ngô Thị Minh H khởi kiện đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Đồng Thị Mai H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án, Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Thủ tục kháng cáo của ông Phạm Phú C phù hợp nên chấp nhận. Văn phòng C1 và Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố Sa Đéc có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đúng quy định nên chấp nhận.

[2] Chị **Minh H** trình bày, ông **S** ủy quyền cho anh **T1** (văn bản ủy quyền ngày 02/5/2003) quản lý sử dụng nhà đất do ông **S** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà (căn nhà), **số A tại Phường B, thành phố S**. Vợ chồng chị **Minh H** và anh **T1** đã sửa chữa nhà là 750.000.000đ. Tuy nhiên, ông **S** thế chấp căn nhà này để bảo đảm cho **Công ty T3** vay tiền **Ngân hàng TMCP Á (Ngân hàng Á)** nhưng không khả năng thanh toán phải xử lý tài sản thế chấp, vì vậy **Ngân hàng Á** thông báo cho chị **Minh H** mua lại căn nhà, nếu không mua thì sẽ bán cho người khác nên chị **Minh H** vay tiền **Ngân hàng TMCP Q, Ngân hàng TMCP Đ1, Ngân hàng Á** để mua lại căn nhà với giá 4.530.000.000đ. Tiền chuyển vào tài khoản của **Công ty T3** và Công ty trả cho **Ngân hàng Á**. Ngày 17/6/2021, vợ chồng ông **S**, bà **Mai H1** với chị **Minh H** ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có công chứng và đã nộp đến Chi nhánh VPĐKKĐ thành phố Sa Đéc, nhưng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc (THADS) kê biên căn nhà để bảo đảm việc ông **S** trả nợ cho ông **C** 6.942.000.000đ. Nay chị **Minh H** yêu cầu ông **S**, bà **Mai H1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà. Trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông **S** và **Ngân hàng Á** phải hoàn trả 4.530.000.000đ + lãi 7,8%/năm và trả chi phí sửa chữa căn nhà là 750.000.000đ. Ông **C** cho rằng theo Quyết định số 08/DS-ST ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, thì ông **S** phải trả cho ông **C** 6.942.000.000đ nhưng đến nay chưa thi hành án. Vì vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng căn nhà **số A** giữa ông **S**, bà **Mai H1** và chị **Minh H** vô hiệu để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông **S**.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2021: **Ngân hàng Á** nhận thế chấp căn nhà thuộc tài sản của ông **S** đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSDĐ ở vào ngày 20/02/2003, bởi vì ông **S** và bà **Mai H1** xác định nguồn gốc đất là của ông **S** mua hóa giá của **Công ty thiết bị trường học thị xã S** (bút lục 225, 226). Theo giấy ủy quyền ngày 02/5/2003 thì ông **S** cũng xác định ông là chủ sở hữu chỉ ủy quyền cho anh **T1** được quyền quản lý, sử dụng, nhập hộ khẩu làm chủ hộ căn nhà, chứ không phải tặng cho tài sản. Mặt khác, anh **T1** và chị **Minh H** là con trai và con dâu của ông **S**, đồng thời anh **T1** là một trong bốn cổ đông của **Công ty T3**, nên

anh **T1** và chị **Minh H** cho rằng không biết việc ông **S** thế chấp căn nhà là không phù hợp.

Chi cục THADS có Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 01/7/2021 về việc cưỡng chế kê biên tài sản của ông **S** nói trên, để đảm bảo thi hành án số tiền mà ông **S** có nghĩa vụ trả nợ cho ông **C** 6.942.000.000đ. Nay ông **C** cho rằng ông **S**, bà **Mai H1**, anh **T1** và chị **Minh H** (các đương sự có mối quan hệ trong gia đình) thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà **số A** là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Nhận thấy, ông **S** có nghĩa vụ trả cho ông **C** theo quyết định của Tòa án **thành phố S**. Ông **S** có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện trả nợ và đã có hành vi kê khai tài sản không trung thực với chấp hành viên là không chấp hành đúng quy định của pháp luật như là không kê khai tài sản thuộc quyền sở hữu đang thế chấp vay tiền Ngân hàng (Điều 7a, 44 Luật THADS).

Theo quy định thì kể từ khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người có người vụ thi hành án có tài sản đem chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp vay tiền mà không sử dụng tiền để trả nợ và không còn tài sản nào khác thì tài sản đó vẫn bị kê biên để đảm bảo thi hành án (khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62 ngày 18/7/2015 về việc hướng dẫn thi hành Luật THADS). Như vậy Quyết định số 08/ DS-ST của Tòa án có hiệu lực pháp luật vào ngày 19/3/2019 đến ngày 17/12/2019 ông **S** mới thế chấp căn nhà cho **Ngân hàng Á** để vay tiền. Theo đại diện của Ngân hàng xác nhận ông **S** thế chấp căn nhà và tài sản khác để vay số tiền 11.500.000.000đ, nhưng ông **S** không trả nợ cho ông **C**. Trước khi Ngân hàng xóa thế chấp căn nhà thì vào ngày 15/5/2021 ông **S** đã thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà cho chị **Minh H**, ngày 16/6/2021 Ngân hàng xóa thế chấp thì ông **S** ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cho chị **Minh H**.

Hiện tại ông **S** không còn tài sản nào khác để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nói trên không phải là do cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá theo quy định của pháp luật, nên kháng cáo của ông **C** yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

Xét yêu cầu của chị **Minh H** về việc yêu cầu **Ngân hàng Á** và ông **S** liên đới trách nhiệm hoàn trả tiền cho chị là có một phần cơ sở, bởi vì: Chị **Minh H** cho rằng Ngân hàng thông báo cho chị được quyền mua lại căn nhà nên chị

Minh H mới vay tiền để trả khoản tiền vay của **Công ty T3** nợ **Ngân hàng A**. Trên thực tế căn nhà này không phải do Ngân hàng đứng ra bán, đồng thời tiền là do **Công ty T3** trực tiếp chuyển trả cho Ngân hàng. Vì vậy không buộc Ngân hàng phải liên đới trách nhiệm hoàn trả tiền do hợp đồng vô hiệu. Như vậy ông **S** phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị **H** số tiền 4.530.000.000đ và lãi 0,65%/tháng (chị **Minh H** yêu cầu 7,8%/năm là tương ứng 0,65%/tháng) thời hạn tính lãi theo từng khoản vay thể hiện giấy báo nợ và ủy nhiệm chi và tính đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp, số tiền lãi 432.416.831đ. Đối với yêu cầu ông **S** hoàn trả tiền sửa chữa nhà 750.000.000đ thì tại phiên tòa phúc thẩm ông **S** đồng ý hoàn trả theo yêu cầu của chị **Minh H**, sự tự nguyện này là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận. Tổng cộng ông **S** phải trả cho chị **Minh H** 5.712.416.831đ.

[4] Xét Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Phạm Phú C**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2021 vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Xét trình bày của Luật sư **Nguyễn Văn T** bảo vệ quyền lợi của chị **Minh H** đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2021 giữa ông **S**, bà **Mai H1** và chị **Minh H** có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở nên không chấp nhận. Xét trình bày của Luật sư **Tô Phú Đ** đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2021 giữa ông **S**, bà **Mai H1** và chị **Minh H** vô hiệu do giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc. Chấp nhận kháng cáo của ông **C**. Sửa bản án sơ thẩm. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2021 giữa ông **S**, bà **Mai H1** và chị **Minh H**. Công nhận sự tự nguyện của ông **S** hoàn trả tiền sửa chữa nhà 750.000.000đ. Đề nghị của Viện kiểm sát **T2** là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 42/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phạm Phú C**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí: Chị **Minh H** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ. Ông **S** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.712.416đ, bà **Mai H1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ nhưng do người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên chấp nhận. Ông **C** không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 288, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 124, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 42/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2022 của **Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc**, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phạm Phú C**.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu của bà **Ngô Thị Minh H** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Phạm Phú C** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2021, giữa chị **Ngô Thị Minh H** và ông **Nguyễn Thanh S**, bà **Đồng Thị Mai H1**, đối với diện tích đất 83m² thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa số 28 tờ bản đồ số 29) và căn nhà trên đất số 147B, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông **Nguyễn Thanh S** ngày 20/02/2003, tại **Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**, vô hiệu do giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

(kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 08/7/2022).

Buộc ông **Nguyễn Thanh S** phải trả cho chị **Ngô Thị Minh H** số tiền 5.712.416.831đ.

3. Về án phí:

Chị **Ngô Thị Minh H** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 56.265.000đ theo biên lai thu số 0000583 ngày 18/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Chị **Minh H** được nhận lại số tiền 55.965.000đ.

Ông **Nguyễn Thanh S** và bà **Đồng Thị Mai H1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Phạm Phú C** không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông **C** tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0000990 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị **Ngô Thị Minh H** tự nguyện chịu số tiền 3.947.000đ 9 (đã nộp và chi xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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 Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND TP Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP Sa Đéc;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng