

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **39/2022/DS-PT**

Ngày: 16/6/2022

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Thiện

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn D

Ông Trần Mạnh D

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Khánh Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:* Ông Nguyễn Quang Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2021/DS-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021 về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DSST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số.../2022/QĐ-PT ngày... tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Đình D, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn H, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Minh D, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Ông D có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 93 Y, quận H, tHnh phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

3.1. Văn phòng công chứng Đặng Thị B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị B – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: 30 NTH, thị trấn NP, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Bích D, sinh năm 1982; địa chỉ: 127 LTK, THnh phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3.2. Ông Bùi T, sinh năm 1969 và bà Trịnh Thị H, sinh năm 1977, Địa chỉ: Khối 2, thị trấn VĐ, thị xã ĐB, tỉnh Quảng Nam. Ông Bùi T có mặt. bà Trịnh Thị H vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Chị Trịnh Huỳnh Hoàng T, sinh năm 1995 và chị Trịnh Huỳnh HT, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 25/11/2019, ông D bà H khởi kiện bà Huỳnh Thị Mỹ D về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ngày 27/02/2020, Tòa án nhân dân huyện D ban Hành Quyết định công nhận sự thỏa T số 12/2020/QĐST-DS. Theo nội dung Quyết định nói trên thì bà Huỳnh Thị Mỹ D phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H số tiền 800.000.000 đồng. Quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng bà D không thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã thỏa T mà lại tiến Hành thủ tục sang tên thửa đất và ngôi nh gắn liền trên thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, diện tích: 127,5 m², có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Ngoài ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng trong khi giá trị thực tế của tài sản cao hơn nhiều lần nên thuộc trường hợp vô hiệu do giả tạo. Việc Văn phòng công chứng Đặng Thị B công chứng hợp đồng chuyển nhượng khi chưa đủ các điều kiện là không đúng theo quy định. Hơn nữa ông D bà D thực hiện việc trả nợ cho Ngân Hng, nộp tiền thi Hành án, xóa thế chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng trong cùng một ngày 16/01/2020 là không phù hợp thực tế. Căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề thủ tục thi Hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi Hành án dân sự; ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng Hộ gia đình ông Trịnh Minh D và bà Huỳnh Thị Mỹ D bên nhận chuyển nhượng ông Bùi T và bà Trịnh Thị H ký ngày 16/02/2020 đối với thửa

đất số 1335, diện tích 127,5m² do Văn phòng Công chứng Đặng Thị B công chứng là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Minh D và bà Huỳnh Thị Mỹ D trình bày:

Vào tháng 01 năm 2020, ông Trịnh Minh D và bà Huỳnh Thị Mỹ D có nợ Ngân Hng Ngoại thương Việt Nam số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và nợ ông Nguyễn Tấn S và bà Bùi Thị L Số tiền 742.000.000 đồng theo Quyết định Công nhận sự thỏa T của các đương sự số 73/2019/QĐST-DS ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam. Chi cục tHnh án dân sự huyện D đã ban Hnh Quyết định thi Hnh án theo đơn yêu cầu của bà L ông S. Ông D bà D không còn tài sản nào khác ngoài ngôi nH cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, diện tích 127,5m². Không còn cách nào khác để thi Hnh các khoản nghĩa vụ nên ông D bà D phải chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1335 để thi Hnh án và trả nợ cho Ngân Hng vì thửa đất số 1335 đang được thế chấp để vay tiền tại Ngân Hng ngoại thương Việt Nam. Sau khi thực hiện các khoản nghĩa vụ, Chi cục thi Hnh án dân sự huyện D đã có Quyết định đình chỉ thi Hnh án và Công văn thu hồi các Công văn trước đây về việc tạm dừng chuyển nhượng thửa 1335. Sau đó ông D bà D mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T bà H. Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 1335 không có tranh chấp và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị B. Việc chuyển nhượng đất đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật và có sự giám sát của Chi cục thi Hnh án dân sự huyện D. Từ những lý do nêu trên, ông D bà D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D bà H. Về giá chuyển nhượng của hợp đồng chỉ ghi là 100.000.000 đồng còn giá thực tế là 1.300.000.000 đồng. Việc các bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng tuy thấp nhưng vẫn cao hơn giá nhà nước quy định. Nếu ông D bà H cho rằng giá trị tài sản trong hợp đồng là thấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông D đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giá chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng. Hơn nữa, theo Quyết định công nhận sự thỏa T số 12/2020/QĐST-DS thì bà Huỳnh Thị Mỹ D phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H số tiền 800.000.000 đồng, ông Trịnh Minh D và các con không có nghĩa vụ gì đối với ông D bà H. Đối với yêu cầu của ông Bùi T về việc công nhận giá trị chuyển nhượng của hợp đồng theo thực tế là 1,3 tỷ đồng, ông chấp nhận yêu cầu trên vì đúng theo thực tế. Việc ông D cho rằng giá trị của nH đất tại thời điểm chuyển nhượng 2,2 tỷ đồng là không có căn cứ mà chỉ là suy đoán của ông D.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 16/01/2020, vợ chồng ông Trịnh Minh D và bà Huỳnh Thị Mỹ D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1335, diện tích 127,5m² cho vợ chồng ông bà. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất 1335 tại thôn T là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà D, đất không có tranh chấp nhưng đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án tại Cơ quan thi hành án huyện D. Vợ chồng ông bà đã cùng với ông D bà D đi đến Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện D để nộp tiền thi hành án cho ông S bà L. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà D và vợ chồng ông bà được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án, Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết hợp pháp tại Văn phòng công chứng Đặng Thị B. Do đó, việc ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 16/01/2020 giữa ông D, bà D với vợ chồng ông là vô hiệu, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông D bà H về việc tuyên bố giao dịch vô hiệu về giá thì ông bà yêu cầu Tòa án công nhận giá chuyển nhượng thực tế của Hợp đồng là 1.300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Huỳnh Hoàng T và chị Trịnh Huỳnh HT thống nhất trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và ông T bà H là hoàn toàn đúng pháp luật. Các chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại văn bản trình bày ngày 10.11.2020 và tại các biên bản hoà giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đặng Thị B trình bày:

Ngày 16/01/2020, Văn phòng Công chứng Đặng Thị B có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Trịnh Minh D về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thôn 4 (nay là thôn T), xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1335, tờ bản đồ số 12, diện tích: 127,5 m² căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 534789. Sau khi nghiên cứu hồ sơ do công dân cung cấp, kiểm tra thông tin ngăn chặn trên phần mềm công chứng của Sở Tư pháp và kiểm tra công văn đến tại Văn phòng, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đặng Thị B nhận thấy: Tài sản chuyển nhượng căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB534789 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00371) do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/04/2005 thuộc sở hữu hợp pháp của hộ ông Trịnh Minh D (gồm ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, bà Trịnh Huỳnh Hoàng T, bà

Trịnh Huỳnh HT). Tại thời điểm nhận yêu cầu công chứng của công dân ngày 16/01/2020; Văn phòng Công chứng Đặng Thị B nhận được Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án huyện D, tỉnh Quảng Nam và Công văn số 125/CV-CCTHADS ngày 16/01/2020 của Chi cục Thi hành án huyện D, tỉnh Quảng Nam nêu trên ngoài ra không nhận bất kỳ Công văn hay Quyết định nào về việc ngừng giao dịch đối với thửa đất số: 1335, tờ bản đồ số 12. Vì vậy ngày 16/01/2020, Văn phòng công chứng Đặng Thị B đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00105, quyền số 01TB/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thôn 4 (nay là thôn T), xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam giữa hộ ông Trịnh Minh D và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và Trịnh Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được thực hiện hoàn toàn đúng theo quy trình, thủ tục của Luật Công chứng năm 2014. Việc Văn phòng công chứng đưa thêm chị Thanh Thủy vào ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không trái quy định của pháp luật Về việc hợp đồng CNQSD đất không ghi chuyển nhượng nhà vì tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D bà D chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở nên VPCC Đặng Thị B chỉ công chứng HTC nhượng quyền sử dụng đất mà không lập hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 117, 124, 129, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/UBTVQH13 về thu, nộp, quản lý án phí, lệ phí Tòa án, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, bà Trịnh Huỳnh Hoàng T, bà Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H, đã được Văn phòng công chứng Đặng Thị B công chứng vào ngày 16.01.2020 là vô hiệu một phần (vô hiệu về điều khoản giá của hợp đồng).

- Về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Công nhận giá của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, bà Trịnh Huỳnh Hoàng T, bà Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu đồng) đồng. Kiến nghị Cơ quan thuế tiến hành truy thu thuế theo quy định đối với phần giá trị chênh lệch.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Bùi T, bà Trịnh Thị H phải hoàn trả lại cho hộ gia đình ông Trịnh Minh D thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 02.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/11/2021, nguyên đơn ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D.

Ngày 24/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D Quyết định Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/11/2021 đề nghị huỷ toàn bộ bản án Bản án sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D để thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Thống nhất với nội dung của Quyết định Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

- Bị đơn trình bày: Không đồng ý với Quyết định Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa, quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, Trịnh Huỳnh Hoàng T, Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, được Văn phòng Công chứng Đặng Thị B công chứng tại số 00105, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2020 vô hiệu toàn bộ và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe trình bày nội dung kháng cáo của người kháng cáo, ý kiến của những người liên quan đến nội dung kháng cáo. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã

được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Sau khi thảo luận Nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 10/11/2021 Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm vụ án dân sự “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D. Ngày 23/11/2021, nguyên đơn ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 24/11/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D kháng nghị Bản án sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D là trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, Trịnh Huỳnh Hoàng T, Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, được Văn phòng Công chứng Đặng Thị B công chứng tại số 00105, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2020, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Tại thời điểm thực hiện giao dịch, thì diện tích đất tại thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam đứng tên quyền sử dụng của ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D. Các thành viên trong hộ là Trịnh Huỳnh Hoàng T, Trịnh Huỳnh HT không có quyền và nghĩa vụ về tài sản này, không thuộc đại diện theo pháp luật để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, hợp đồng này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng này thừa về chủ thể ký kết hợp đồng.

[2.2] Về giá chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, Trịnh Huỳnh Hoàng T, Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, được Văn phòng Công chứng Đặng Thị B công chứng tại số 00105, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2020 với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế ông Trịnh

Minh D và ông Bùi T đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng của thửa đất 1335 thực tế là 1.300.000.000 đồng, các bên cho rằng giấy nhận tiền thực tế 1.300.000.000 đồng đã bị thất lạc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa ông D, bà D và ông T bà H với giá 1.300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 100.000.000 đồng nhằm che dấu giá thực tế là 1.300.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu đối với điều khoản giá của hợp đồng là chưa phù hợp, bởi lẽ:

[2.2.1] Theo bản dự trù kê biên tài sản ngày 06/01/2020 của Chi cục thi hành án huyện D đối với nhà và đất của thửa đất 1335 có giá trị theo ước giá của Cơ quan thi hành án là 2.000.000.000 đồng, ông D và bà D nhận được bản dự trù kinh phí này, biết được giá trị tài sản, nhưng 10 ngày sau ngày 06/01/2020, vào ngày 16/01/2020 bà D và ông D đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H với giá 1.300.000.000 đồng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H.

[2.2.2] Ngày 05/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với toàn bộ thửa đất 1335 và tài sản trên đất. Tại Trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam đối với thửa đất 1335 được đo đặc mốc giới, ranh giới theo xác định ông Trịnh Minh D có diện tích thực tế $174,5m^2$, ngoài ra còn có phần diện tích $33,9m^2$ nằm trong Hng rào của thửa đất ông D nhưng theo ông D nằm ngoài thửa đất số 1335. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1335 được chuyển nhượng toàn bộ diện tích $127,5m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB534789 ngày 06/4/2005 của UBND huyện D là chưa chính xác, diện tích thực tế diện tích đất sử dụng của Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị D tăng $(174,5m^2 + 33,9m^2) - 127,5m^2 = 80,9m^2$ nhưng chưa được làm rõ để xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/5/2022, Hội đồng thẩm định giá xác định:

Về tài sản gắn liền với thửa đất 1335 là ngôi nhà cấp 4 và vật kiến trúc có tổng giá trị: 417.969.956 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản giao nhận ngôi nhà cấp 4 nêu trên giữa gia đình ông Trịnh Minh D với ông Bùi Tấn T, bà Trịnh Thị H các bên xác nhận ngôi nhà này không có giá trị là không phù hợp.

Về đất: Giá đất thị trường tại thời điểm năm 2020 (các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng) với giá 10.200.000 đồng/m²; Giá đất : (10.200.000 đồng x 174,5m²) = 1.779.900.000 đồng.

Như vậy, tổng giá trị tài sản nhà và thửa đất 1335 tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch năm 2020 có giá trị: 2.197.869.956 đồng, Tài sản nH và đất thửa 1335 tại thời điểm chuyển nhượng năm 2020 theo giá trị đủ để vợ chồng ông D, bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ Ngân Hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam 500.000.000 đồng, ông S và bà L 742.000.000 đồng và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông D, bà H 800.000.000 đồng. Nhưng Toà án cấp sơ thẩm chỉ xác định giá trị chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB534789 ngày 06/4/2005 của UBND huyện D là 127,5m² là 1.300.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng. Lẽ ra, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm phải tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ, phải xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định tại các Điều 101 và Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thực hiện việc xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp để xác định giá trị tài sản phù hợp với giá thỏa T chuyển nhượng hay không? có đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ mà nguyên đơn có nghĩa vụ thi hành hay không? Đối với diện tích đất biến động tăng 80,9 m², cần phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đất xác định diện tích đất này có nằm trong cùng thửa đất 1355, tờ bản đồ số 12 hay không, có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất biến động tăng trong cùng thửa đất hay không nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thu thập những chứng cứ này để xem xét giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình thu thập chứng cứ, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện ngày 16/01/2020, nhưng gắn liền với diện tích đất chuyển nhượng là ngôi nhà cấp 4 và vật kiến trúc của vợ chồng ông Trình Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D các bên không chuyển quyền sở hữu trong hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng không thể thực hiện được trên thực tiễn. Quá trình xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 05/5/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam thể hiện, hiện nay ông Trình Minh D vẫn đang ở và sử dụng ngôi nhà nêu trên. Xét thấy, giữa bên chuyển nhượng hộ ông Trình Minh D và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi T, bà Trịnh Thị H mặc dầu đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D chỉnh lý biến động sang tên ông Bùi T, bà Trịnh

Thị H vào sổ địa chính vào ngày 02/3/2020 nhưng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 và vật kiến trúc các bên chưa chuyển quyền sở hữu, diện tích đất tại thửa 1335, tờ bản đồ số 12 tăng nhưng chưa được làm rõ, giá trị tài sản chuyển nhượng không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng năm 2020 như đã nhận định nêu trên. Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, Trịnh Huỳnh Hoàng T, Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam là giao dịch dân sự vô hiệu toàn bộ do giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do giao dịch dân sự như đã nhận định nêu trên bị vô hiệu nên cần phải được quyết định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật mà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi T yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết.

[3] Từ những nhận định nêu tại mục [2], Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D, Trịnh Huỳnh Hoàng T, Trịnh Huỳnh HT và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi T và bà Trịnh Thị H đối với thửa đất số 1335, tờ bản đồ số 12, thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam được Văn phòng Công chứng Đăng Thị B công chứng tại số 00105, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 và chưa giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn và một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D và đề nghị huỷ Bản án số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D là có căn cứ chấp nhận. Nên Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 6.000.000 đồng. Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, do nguyên đơn ông Võ Đình D đã nộp tạm ứng số tiền nêu trên nên Hội đồng xét xử

buộc bị đơn vợ chồng ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D trả lại cho ông Võ Đình D số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 6.000.000 đồng.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H thuộc diện được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H và một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Buộc bị đơn vợ chồng ông Trịnh Minh D, bà Huỳnh Thị Mỹ D trả lại cho ông Võ Đình D số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 6.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H thuộc diện được miễn án phí.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16/6/2022).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Thiện

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Quảng Nam;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- VKS nhân dân huyện D;
- Dương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quốc Thiện