TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2024/DS-PT
Ngày: 30-9-2024
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng

Các Thẩm phán tham gia: Ông Lương Đức Dương và ông Võ Văn Vinh

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông mở phiên tòa phúc thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2024/TLPT-DS ngày 29-7-2024 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu"*,

Do Bản án số13/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXPT-DS ngày 29-8-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2024QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- Ông Ngô Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Võ Thị Kim L – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L và ông T: Ông Võ Cao T2; địa chỉ: Công ty Luật T, số 02, xã M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Trần Thị T3, sinh năm 1983 và ông Lê Minh A, sinh năm 1979, địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện M, tỉnh Đăk Nông – vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Vũ Minh V; địa chỉ: Số 01A đường H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đăk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Anh Vũ Minh V - Trưởng văn phòng –có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Bùi Thị Thanh P, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn X, xã M, huyện M, tỉnh Đăk Nông – vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Anh V, sinh năm 1992 và chị Phạm Thị Hồng H, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, tỉnh Đắk Nông – anh V vắng mặt; chị H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh V, chị H:

- Anh Đồng Văn N; địa chỉ: 11 đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Chị Lương Thị A2; địa chỉ: Khu 8, thị trấn T, huyện P, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

3.3. Ngân hàng X

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Vũ Văn Tới - chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng X – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng L); địa chỉ: Số 158 đường N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Bà L - Trưởng văn phòng – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng X và anh Nguyễn Anh V, chị Phạm Thị Hồng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2019, ngày 16/12/2019, ngày 24/12/2023 và tại phiên tòa, Nguyên đơn bà Võ Thị Kim L và ông Ngô Văn T trình bày:

Ngày 20/8/2018, ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3 vay của ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thời hạn vay 04 ngày. Đến hạn thanh toán, bà L và ông T yêu cầu nhiều lần nhưng bà T3 và ông A không trả tiền, nên bà L, ông T đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án, đồng thời gửi đơn tố cáo đến Công an huyện M và đơn ngăn chặn giao dịch đến các cơ quan có liên quan.

Ngày 10/10/2018, tại Công an huyện M, bà T3 thừa nhận ngoài khoản nợ ngân hàng 500.000.000 đồng và nợ bà L, ông T 1.000.000.000 đồng, bà T3, ông A không còn nợ ai khác. Ông bà cam kết sẽ bán rẫy hoặc giao rẫy để trả nợ cho ông T, bà L.

Sau khi Công an huyện M trả lời đơn thuộc giao dịch dân sự, bà L, ông T khởi kiện ông A, bà T3 tại Tòa án. Quá trình nộp đơn khởi kiện, Tòa án yêu cầu sửa đổi, bổ sung nhiều lần nên đến ngày 03/12/2018 yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T mới được Tòa án thụ lý. Đến ngày 06/3/2019, vụ án được giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-DS.

Trong thời gian bà L, ông T khởi kiện chưa được Tòa án thụ lý, ngày 02/11/2018 bà T3 và ông A ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thanh P 01 lô đất rẫy diện tích 6.940 m^2 và 01 lô đất thổ cư diện tích 288m^2, đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đứng tên ông A, bà T3.

Ngày 21/11/2018, bà P tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh Nguyễn Anh V và chị Phạm Thị Hồng H. Ngày 15/9/2023, chị H, anh V ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng X, Phòng giao dịch M đối với các thửa đất nêu trên để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng.

Hiện nay, bà L, ông T đang yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện M thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-DS ngày 06/3/2019 nhưng ông A, bà T3 không có tài sản để thi hành. Nhận thấy ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3 chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà P và bà P chuyển nhượng đất cho chị H, anh V là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà L, ông T. Do đó, bà L và ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng nói trên vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh V, chị H hoàn trả lại tài sản cho ông A, bà T3; đồng thời tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh V, chị H với ngân hàng X vô hiệu do ký kết trong thời điểm đất đang có tranh chấp.

2. Bị đơn ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3 trình bày:

Ông A, bà T3 thừa nhận có vay của bà L và ông T số tiền 860.000.000 đồng, ký giấy nhận nợ 01 tỷ. Khoảng tháng 6 năm 2018, ông A, bà T3 đề nghị bà L, ông T cho vay thêm 100.000.000 đồng nữa để trả nợ Ngân hàng nhưng bà L và ông T không đồng ý, do đó ông A, bà T3 vay của bà Bùi Thị Thanh P 500.000.000 đồng. Tổng cộng ông bà vay của bà P số tiền 1.550.000.000 đồng (500.000.000 đồng vay để trả nợ Ngân hàng và 1.450.000.000 đồng nợ gốc, 100.000.000 đồng nợ lãi trước đó).

Do không thể đáo hạn Ngân hàng, ông A, bà T3 chuyển nhượng luôn cho bà P 02 thửa đất đang thế chấp cho Ngân hàng (01 lô đất rẫy diện tích 6.940

m^2 và 01 lô đất thổ cư diện tích 288m^2) để cấn trừ nợ và hủy bỏ giấy vay số tiền 1.450.000.000 đồng.

Ông A, bà T3 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà T3 và bà P vô hiệu.

3. Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững, ông Vững trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 và thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 15 giữa ông Lê Minh A, bà Trần Thị T3 với bà Bùi Thị Thanh P và giữa bà Bùi Thị Thanh P với anh Nguyễn Anh V, chị Phạm Thị Hồng H thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Thời điểm công chứng hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, cam kết tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng đã được công chứng vô hiệu là không có căn cứ.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh V và chị Phạm Thị Hồng H trình bày:

Cuối năm 2018, bà Bùi Thị Thanh P là chỗ quen biết có giới thiệu cho chị H căn nhà và đất rẫy ở xã A, huyện M. Tháng 7 năm 2018 (không nhớ rõ ngày), chị H đi xem nhà, đất thấy phù hợp nên đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 2,3 tỷ đồng. Khoảng 01 tuần sau (không nhớ cụ thể ngày), cùng trong tháng 7/2018 chị H viết giấy giao cho bà P 400.000.000 đồng tiền mặt tại nhà bà P (không có người làm chứng). Tháng 01 năm 2019 (không nhớ rõ ngày), khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững, chị H, anh V giao số tiền 1.9 tỷ còn lại (tiền mặt) cho bà P trước sân của Văn phòng. Chị H viết giấy giao tiền, bà P ký, mỗi bên giữ một bản (chị H đã hủy bỏ hai giấy giao tiền này vào cuối tháng 02/2019). Ngoài ra các bên không ký kết giấy tờ gì khác liên quan đến việc chuyển nhượng 02 thửa đất này.

Ngày 03/12/2018, chị H, anh V đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp lại GCNQSDĐ (GCNQSDĐ số CO 966360 đối với thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 15 và GCNQSDĐ số CO 966361 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh V là anh Đồng Văn N trình bày:

Do sự việc xảy ra quá lâu nên chị H nhớ nhầm. Thực chất chị H giao số tiền 1.900.000.000 đồng cho bà P vào ngày ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững, sau đó khoảng một tuần mới giao số tiền

400.000.000 đồng còn lại tại nhà bà P. Việc ghi giấy chuyển nhượng đất ngày 20/01/2018 là nhầm lẫn, thực tế là ngày 20/11/2018, người ghi giấy là bà P.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H, anh V và bà P là ngay tình nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T. Anh V, chị H không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh P có văn bản trình bày:

Trong những lần trình bày trước, bà P khai nhận bà có cho ông A, bà T3 vay 500.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng và 1.550.000.000 đồng trước đó. Do không đủ tiền, ông A, bà T3 chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà P với giá 2.300.000.000 đồng để cấn trừ nợ.

Từ ngày 06/4/2023 (thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án lần thứ hai), bà P thay đổi lời trình bày. Bà P cho rằng không có việc bà cho ông A, bà T3 vay số tiền 1.550.000.000 đồng, bà chỉ cho ông bà này vay 500.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Hai bên thỏa thuận bà P bỏ tiền ra trả nợ vào Ngân hàng thì ông A, bà T3 trả cho bà P một ít tiền dịch vụ. Để đảm bảo thu lại tiền thì ông A, bà T3 phải tạm thời chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, khi ông A, bà T3 trả đủ số tiền đã bỏ ra trả cho ngân hàng và tiền dịch vụ thì bà P phải sang lại tên cho người khác theo yêu cầu của ông A, bà T3. Sau khi ông A, bà T3 trả đủ tiền cho bà P thì bà P đã sang lại tên cho anh Nguyễn Anh V, chị Phạm Thị Hồng H theo yêu cầu của ông A, bà T3.

6. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X, anh Vũ Văn Tới trình bày:

Theo hợp đồng số 001/2023/3015765575/HĐBĐ/NHCT06, Ngân hàng X nhận thế chấp của anh V, chị H 02 tài sản: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 966360 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 966361. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng T và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M.

Thời điểm ký hợp đồng thế chấp không có yêu cầu ngăn chặn từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời ngân hàng cũng không nhận được thông tin liên quan đến việc những tài sản thế chấp nêu trên đang có tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

7. Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng L), người đại diện theo pháp luật bà L - Trưởng Văn phòng trình bày:

Việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023 giữa anh Nguyễn Anh V, chị Phạm Thị Hồng H với Ngân hàng X, chi nhánh Đắk Nông, phòng giao dịch M là đúng quy định của pháp luật về đối tượng của

hợp đồng, chủ thể tham gia giao dịch, thủ tục và thẩm quyền. Đề nghị Tòa án công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp.

Tại bản án số 13/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 và thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 15 giữa ông Lê Minh A, bà Trần Thị T3 với bà Bùi Thị Thanh P và văn bản công chứng việc chuyển nhượng đất của Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững ngày 02/11/2018 vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 và thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 15 giữa bà Bùi Thị Thanh P với anh Nguyễn Anh V chị Phạm Thị Hồng H và văn bản công chứng việc chuyển nhượng đất của Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững ngày 21/11/2018 vô hiệu.

1.3 Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 giữa ngân hàng X (Phòng giao dịch M) với anh Nguyễn Anh V chị Phạm Thị Hồng H và văn bản công chứng việc thế chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng T (Nay là Văn phòng công chứng L) ngày 15/9/2023 vô hiệu.

1.4 Buộc anh Nguyễn Anh V, chị Phạm Thị Hồng H phải trả lại cho ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3 thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận số CO 966360 và tài sản trên đất.

2. Anh Nguyễn Anh V và chị Phạm Thị Hồng H có nghĩa vụ nộp lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966360 và CO 966361 cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để cấp lại GCNQSDĐ cho ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13-6-2024, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng X và chị Phạm Thị Hồng H, anh Nguyễn Anh V kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, đại diện Ngân hàng X có đơn xin rút kháng cáo vì lý do chị Phạm Thị Hồng H, anh Nguyễn Anh V đã tất toán hợp đồng tín dụng với Ngân hàng; các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, không thỏa thuận được về giải quyết vụ án.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng X và anh V, chị H trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh V, chị H; đình chỉ kháng cáo của Ngân hàng X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Ngân hàng X và anh V, chị H trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Tại cấp phúc thẩm, đại diện Ngân hàng X có đơn xin rút kháng cáo. Xét thấy việc rút đơn là tự nguyện, do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của anh V, chị H:

[2.1]. Tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 20/8/2018, ông T, bà L cho ông A, bà T3 vay số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Do ông A, bà T3 không trả nợ đúng thời hạn theo cam kết nên ông T, bà L đã gửi đơn tố cáo đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện M. Ngày 10/10/2018, tại Công an huyện M, bà T3 thừa nhận ngoài khoản nợ vay của ông T, bà L 1.000.000.000 đồng thì bà T3, ông A còn đang thế chấp hai thửa đất để vay Ngân hàng 500.000.000 đồng và ông bà cam kết sẽ bán rẫy để trả nợ cho ông T, bà L. Công an huyện M trả lời đơn và xác định việc vay tiền giữa các bên là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu tội phạm nên bà L, ông T đã khởi kiện ông A, bà T3 và Tòa án nhân dân huyện M thụ lý vụ án vào ngày 03/12/2018. Đến ngày 06/3/2019, vụ án được giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-DS.

Trong thời gian bà L, ông T khởi kiện chưa được Tòa án thụ lý, ngày 02/11/2018 bà T3 và ông A ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thanh P 01 lô đất rẫy diện tích 6.940 m^2 và 01 lô đất thổ cư diện tích 288m^2. Ngày 21/11/2018, bà P tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh Nguyễn Anh V và chị Phạm Thị Hồng H. Ngày 15/9/2023, chị H, anh V ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng X, Phòng giao dịch M đối với các thửa đất nêu trên để bảo đảm thực hiện hợp đồng tín dụng.

Do bà L, ông T yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện M thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2019/QĐST-DS ngày 06/3/2019 nhưng ông A, bà T3 không còn tài sản để thi hành nên ông, bà cho rằng ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3 chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, bà L và ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.2.]. Như vậy, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ hay không thì Hội đồng xét xử cần phải xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện, khách quan, chính xác đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai thửa đất ngày 02/11/2018 giữa bà T3, ông A với bà P có giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn hay không?

[2.2.1]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của đương sự đã thu thập có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Hai thửa đất của bị đơn (quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AP 066237 do UBND huyện M cấp ngày 23/7/2009 đối với thửa số 11a, tờ bản đồ số 15, diện tích 288m^2 và quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BU 749682 do UBND huyện M cấp ngày 30/6/2014 đối với thửa số 140, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.940m^2) đã lập hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho bà P ngày 02/11/2018 thì năm 2015 bị đơn đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng X – Chi nhánh Đăk Nông - Phòng giao dịch M (gọi tắt là Ngân hàng) với số tiền là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên thực hiện trước thời gian Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông T, bà L với ông A, bà T3 và nhằm mục đích trả nợ cho Ngân hàng, tại thời điểm chuyển nhượng không có văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền. Tình tiết này được chứng minh bởi lời khai nhận của các đương sự tại cơ quan Công an huyện M, lời khai của bà P trong quá trình giải quyết vụ án và chứng từ tất toán nợ vay tại Ngân hàng ngày 01/11/2018 (bút lục 168) là có thật, các đương sự đều thừa nhận.

[2.2.2]. Việc bà P thay đổi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cho rằng bà với vợ chồng bà T3, ông A lập hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho bà là nhằm đảm bảo hợp đồng vay số tiền 500.000.000 đồng để đáo hạng ngân hàng và việc bà chuyển nhượng cho anh V, chị H là làm theo yêu cầu của vợ chồng bà T3, ông A. Tuy nhiên, bà P không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.3]. Như vậy, với những tình tiết và nhận định phân tích nêu trên, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất ngày 02/11/2018 giữa bà T3, ông A với bà P là có thật, không giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn và tuyên vô hiệu tất cả các hợp đồng liên quan đến hai thửa đất của bị đơn là đánh giá chứng cứ chưa chính xác.

[2.2.4]. Giả thiết trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 giữa bà T3, ông A với bà P vô hiệu, nhưng bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh V, chị H; anh V, chị H đã được đăng ký đứng tên QSD đất và anh V, chị H xác lập giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với anh V, chị H không vô hiệu, đồng thời hợp đồng thế chấp với Ngân hàng cũng không vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại mục 1, phần 2 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.

[2.3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.4]. Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX xét thấy có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của anh V, chị H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L phải chịu 22.890.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông T, bà L đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L phải chịu 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên anh V, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho anh V, chị H tạm ứng án phí đã nộp.

Ngân hàng X phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm do rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng X.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh V và chị Phạm Thị Hồng H.

Sửa bản án dân sự số 13/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L về việc:

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 và thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 15 giữa ông Lê Minh A, bà Trần Thị T3 với bà Bùi Thị Thanh P và văn bản công chứng việc chuyển nhượng đất của Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững ngày 02/11/2018 vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 và thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 15 giữa bà Bùi Thị Thanh P với anh Nguyễn Anh V, bà Phạm Thị Hồng H và văn bản công chứng việc chuyển nhượng đất của Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững ngày 21/11/2018 vô hiệu.

1.3 Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29 giữa ngân hàng X (Phòng giao dịch M) với anh Nguyễn Anh V, bà Phạm Thị Hồng H và văn bản công chứng việc thế chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng L) ngày 15/9/2023 vô hiệu.

1.4. Buộc anh Nguyễn Anh V, bà Phạm Thị Hồng H phải trả lại cho ông Lê Minh A và bà Trần Thị T3 thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966360; thửa đất 140, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966361 và tài sản trên đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L phải chịu 22.890.000đ (*hai mươi hai triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông T, bà L đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn T và bà Võ Thị Kim L phải chịu 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003517 ngày 13/5/2019 và biên lai số 0005829 ngày 15/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Trả lại cho anh Nguyễn Anh V và chị Phạm Thị Hồng H 600.000 đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005927 ngày

26/6/2024 và biên lai số 005930 ngày 27/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

- Buộc Ngân hàng X phải chịu 150.000đ (*một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005903 ngày 17/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông. Trả lại cho Ngân hàng X 150.000 đồng (*một trăm năm mươi nghìn đồng*).

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

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người đựơc thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thu hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đăk Mil;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Anh Ửng