

Bản án: 320 /2020/DS-PT

Ngày 17- 8 -2020

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô  
hiệu và yêu cầu hủy GCN QSD đất*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Trí Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Úc Minh Thanh Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:**  
Ông Nguyễn Khánh Toàn- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2020/DS-PT ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc: “ *Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và yêu cầu hủy GCN QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 520/2020/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị H

Địa chỉ: thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T (xin vắng mặt)

Địa chỉ: đường C, khối 2, thị trấn K, tỉnh Đắk Nông.

**2. Bị đơn:** Ông Trần Văn N và bà Lê Thị B (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 11, xã N, huyện huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

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

- Bà Nguyễn Thị Minh Ng (Vắng mặt)

- Ông Trịnh Văn Q (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 11, xã N, huyện huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- Ông Hoàng Mạnh Th (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn 11, xã N, huyện huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 04/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị H và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ông Trần Văn N và bà Lê Thị B có vay của ông Hoàng Mạnh Th và bà Vũ Thị H 509.500.000 đồng nhưng không được trả nợ nên ông Th và bà H đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ngày 5/6/2018, Tòa án nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 18/2018/QĐ9ST-DS ngày 05/6/2018, nội dung ông Trần Văn N và bà Lê Thị B phải trả cho ông Hoàng Mạnh Th và bà Vũ Thị H số tiền 509.500.000 đồng, cụ thể: đợt 1: ngày 28-7-2018 trả số tiền 200.000 đồng tiền gốc, đợt 2: ngày 28/12/2018/ trả số tiền 309.500.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án, ông Trần Văn N và bà Lê Thị B đã chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 402497 và thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 402498 cho chị Nguyễn Thị Minh Ng với giá 500.000.000 đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông Th và bà H, tới hạn trả nợ đợt 1 ông N và bà B không trả nợ cho ông Th và bà H mà bỏ đi khỏi địa phương.

Nhận thấy việc ông N và bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Ng là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H và ông Th là vi phạm khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 “Trường hợp xác lập giao dịch giả nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”. Do đó, bà Vũ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ gia đình ông Trần Văn N và bà Lê Thị B với chị Nguyễn Thị Minh Ng ngày 29/5/2018 tại Văn phòng công chứng huyện Đ số công chứng 992/2018 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HD9GD vô hiệu.

- Hủy chính lý biến động chuyển nhượng tại trang thứ 3, nội dung chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Minh Ng vào ngày 21/6/2018 trong GCNQSD đất số BE 402497 và GCNQSDĐ BE 402498, cùng cấp ngày 19-7-2011 cho hộ ông Trần Văn N và bà Lê Thị B.

- *Chị Nguyễn Thị Minh Ng trình bày:*

- Vào cuối tháng 5-2018, chị Ng có nhu cầu mua đất rẫy và qua tìm hiểu thì chị biết được ông N và bà B có nhu cầu bán đất rẫy nên chị Ng đã chủ động liên lạc hỏi mua đất của ông N và bà B, thì ông N và bà B đồng ý bán. Ông N và bà B đồng ý bán đất rẫy cao su cho chị Ng với giá 500.000.000đ, diện tích khoảng hơn 30.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 12, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông N và bà B có thông báo cho chị Ng biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng A - Chi nhánh thị xã G, ông N nói sẽ thu xếp để trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Ng. Tuy nhiên, sau đó ông không thu xếp được nên ông N đề nghị chị Ng nộp tiền vào trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Đến ngày 25-5-2018, chị Ng trực tiếp cầm số tiền 450.000.000đ cùng với ông N đến Ngân hàng A - Chi nhánh thị xã G, chị Ng nộp số tiền 450.000.000đ vào tài khoản của doanh nghiệp V, vì ông N thế chấp vay cho doanh nghiệp V do ông N đứng chủ sở hữu. Số tiền 450.000.000đ là cả gốc và lãi. Sau khi nộp tiền 02 ngày sau thì Ngân hàng giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 29-5-2018 thì chị Ng và ông N, bà B ra Văn phòng công chứng huyện Đ để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Hai bên thỏa thuận 50.000.000đ còn lại khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Ng, chị Ng sẽ trả nốt cho ông N và bà B. Cùng ngày 29-5-2018, chị Ng nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nhận hồ sơ. Đến ngày 06-06-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trả hồ sơ với lý do có công văn số: 196 ngày 04-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ về việc đề nghị phối hợp thi hành án, sau khi bị trả hồ sơ, chị Ng có lên chi cục thi hành án dân sự huyện Đ để hỏi thì được trả lời hiện nay do ông N còn nợ tiền án phí của 03 bản án, quyết định của Tòa án mà cơ quan thi hành án đã ban hành quyết định thi hành án nhưng ông N chưa thi hành, cụ thể đó là Quyết định thi hành án số 01 ngày 17-10-2016 với số tiền 12.000.000đ, Quyết định số 348 ngày 23-6-2016 với số tiền 56.033.954đ, Quyết định số 143 ngày 28-12-2015 với số tiền 23.689.584đ, tổng cộng 91.723.538đ. Sau khi nghe cơ quan thi hành án nói vậy, ngày 08-6-2018, chị Ng đồng ý nộp thay ông N số tiền án phí này tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để có thể tiếp tục tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì chị Ng đã trả thay ông N 450.000.000đ tại Ngân hàng, số tiền hơn 91.000.000đ này chị Ng trừ nốt vào số tiền 50.000.000đ đồng còn lại chị Ng nợ ông N khi mua đất, còn lại hơn 41.000.000 đồng ông N vẫn còn nợ chị Ng. Sau khi chị Ng nộp tiền, trong cùng ngày nộp tiền thì chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có văn bản và gửi cho chị Ng với nội dung chị Ng được tiếp tục giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N và bà B. Sau đó, chị Ng nộp lại hồ sơ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại chi nhánh đăng kí đất đai huyện Đ, sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ hoàn tất việc sang nhượng quyền sử dụng đất cho chị Ng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, chị Ng không đồng ý vì giao dịch này giữa chị Ng và ông N, bà B là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật, không giả tạo.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 95, điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Đất đai; Điều 5 Thông tư liên tịch số: 01/2014-TTLLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ ông Trần Văn N và bà Lê Thị B với chị Nguyễn Thị Minh Ng ngày 29-5-2018 tại Văn phòng công chứng huyện Đ số công chứng 992/2018 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động chuyển nhượng tại trang thứ 3 nội dung chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Minh Ng vào ngày 21-6-2018 trong GCNQSDĐ số BE 402497 và GCNQSDĐ BE 402498, cùng cấp ngày 19-7-2011 cho hộ ông Trần Văn N và bà Lê Thị B.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/11/2019, bà Vũ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Vào ngày 14/8/2019, Tòa cấp phúc thẩm nhận được văn bản xin xét xử vắng mặt của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt không lý do mặc dù được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[1] Về hình thức: trong hạn luật định bà Vũ Thị H có đơn kháng cáo nên được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị H, Hội đồng xét xử thấy:

Đơn khởi kiện bà Vũ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ gia đình ông Trần Văn N và bà Lê Thị B với chị Nguyễn Thị Minh Ng ngày 29-5-2018 tại Văn phòng công chứng huyện Đ số công chứng 992/2018 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu

- Hủy chính lý biến động chuyển nhượng tại trang thứ 3, nội dung chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Minh Ng vào ngày 21-6-2018 trong GCNQSDĐ số BE 402497 và GCNQSDĐ BE 402498, cùng cấp ngày 19-7-2011 cho hộ ông Trần Văn N và bà Lê Thị B.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Trước khi chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Minh Ng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 402497, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 02 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 402498, thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 02 đang được thế chấp tại Ngân hàng A-Chi nhánh thị xã G từ ngày 27-07-2011 (BL số 16, 21). Do đó, để thực hiện được thủ tục chuyển nhượng cho chị Ng thì chị Ng là người trực tiếp nộp 450.000.000đ vào tài khoản ngân hàng của DNTN V do ông N làm chủ để trả nợ khoản vay và được giải chấp 02 giấy chứng nhận, lời khai của chị Ng là phù hợp với nội dung được Ngân hàng A-Chi nhánh thị xã G xác nhận (BL số 68).

[2.2.2] Sau khi được giải chấp 02 giấy chứng nhận, ngày 29-5-2018, chị Ng ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn N và bà Lê Thị B tại Văn phòng công chứng huyện Đ và nộp hồ sơ sang nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ . Ngày 06-06-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trả hồ sơ với lý do có công văn số: 196/CV-THA ngày 04-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ về việc đề nghị phối hợp thi hành án, nội dung do ông N còn nợ tiền án phí của 03 bản án, quyết định của Tòa án mà cơ quan thi hành án đã ban hành quyết định thi hành án nhưng ông N chưa thi hành. Do đó, để thực hiện được thủ tục sang nhượng, ngày 08-06-2018 chị Ng đã nộp thay ông Trần Văn N, cụ thể đó là theo Quyết định thi hành án số 01 ngày 17-10-2016 với số tiền 12.000.000đ, Quyết định số 348 ngày 23-6-2016 với số tiền 56.033.954đ, Quyết định số 143 ngày 28-12-2015 với số tiền 23.689.584đ, tổng cộng 91.723.538đ (BL 86,87,88). Số tiền 91.723.538đ này chị Ng trừ nốt vào số tiền 50.000.000đ đồng chị Ng nợ ông N khi mua đất, còn lại 41.723.538 đồng ông N vẫn còn nợ chị Ng. Sau khi chị Ng nộp tiền, trong cùng ngày nộp tiền thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk R' lập

có Công văn số 201/CV-THADS ngày 08-6-2018 giải tỏa công Văn số 196/CV-THADS ngày 04-6-2018 (BL số 91) với nội dung ông N và bà B được tiếp tục thực hiện quyền chuyển nhượng đối với các thửa đất trên.

[2.2.3] Như vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 02, GCNQSDĐ số: BE 402497 và thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 02, GCNQSDĐ số BE 402498 với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, nhưng thực tế thì chị Nguyễn Thị Minh Ng đã phải trả tổng cộng 541.723.538đ. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà B với chị Ng là có thật, đảm bảo đúng quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai; Điều 500; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự và số tiền sang nhượng quyền sử dụng đất đều để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay tại Ngân hàng A-Chi nhánh thị xã G và nghĩa vụ thi hành nộp tiền án phí theo các quyết định của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, bản thân ông N và bà B không được nhận đồng nào mà hiện tại đang còn nợ ngược lại chị Ng 41.723.538 đồng, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà B với chị Ng không phải là giao dịch dân sự giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[2.2.4] Đối với yêu cầu hủy chỉnh lý biến động chuyển nhượng trang thứ 3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh Ng vào ngày 21-6-2018 trong GCNQSDĐ số BE 402497 và GCNQSDĐ BE 402498, cùng cấp ngày 19-7-2011 cho hộ ông Trần Văn N và bà Lê Thị B, xét thấy: Về thẩm quyền và trình tự thủ tục, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện xác nhận biến động là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Đất đai. Về nội dung: Chính lý biến động dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Lê Thị B với chị Nguyễn Thị Minh Ng, do đó việc chỉnh lý biến động là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Vũ Thị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[3] Bà Vũ Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Án phí phúc thẩm bà H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000862 ngày

04/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông (do ông Nguyễn Văn T nộp thay).

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đắk Nông (1);
- VKSND tỉnh Đắk Nông (1);
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu: hồ sơ (1),VP(3),18b (07);

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

**Phạm Trí Tuấn**