

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 06/2023/DS-PT

Ngày: 10-01-2023

V/v yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Dur Thành Trung

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “*yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2022/QĐ-PT ngày 07/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 610/2022/QĐ-PT ngày 21/11/2022 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 630/2022/QĐ-PT ngày 29/12/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tô Thị Y, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số 174 thôn Đ, xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Ủy quyền cho ông Nguyễn Phạm Thành Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: T, phường M, Tp ĐL, Lâm Đồng tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng số 3 chứng thực ngày 17/5/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Phương Đại N – Công ty luật TNHH Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Bích L, sinh năm 1965; Địa chỉ: B, xã V, huyện BC, Tp Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Vũ Văn D, sinh năm: 1960; bà Trần Thị H, sinh năm: 1960; Trú tại:, tổ M, thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Chi cục Thi hành án huyện ĐT. Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn H, chức vụ: Chi cục trưởng. Địa chỉ: Đường L, thị trấn LG, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Văn phòng công chứng N. Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức T. Địa chỉ: Quốc lộ 20, thị trấn LG, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Bà Vũ Thị Ngọc A, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Tổ 3, đường L, phường N, Tp ĐL, tỉnh Lâm Đồng

3.5. Ông Hà T, sinh năm: 1943; bà Nghiêm Sú M, sinh năm: 1947; bà Hà Cẩm P, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Q, phường M, quận GV, Tp Hồ Chí Minh.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện ĐT. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C, chức vụ: Chủ tịch. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Anh T, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trọng (theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2021)

3.7. Ông Hồ Văn D, sinh năm: 1957 (đã chết).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D: Bà Trần Bích L, sinh năm: 1965; anh Hồ Khai Đ, sinh năm: 1996; chị Hồ Mỹ B, sinh năm: 2000. Địa chỉ: TN, LN, ĐT, Lâm Đồng

4. *Người kháng cáo:* Bà Tô Thị Y- nguyên đơn.

(Ông Đ, bà L, ông D, luật sư có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Bà Tô Thị Y ủy quyền cho ông Nguyễn Phạm Thành Đ trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2019/QĐST-DS ngày 14/3/2019 thì bà Trần Bích L có trách nhiệm trả cho Bà Y số tiền là 13.000.000.000đ. Theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 205/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2019 thì bà Trần Bích L có nghĩa vụ thanh toán cho bà số tiền trên. Trong quá trình thi hành án thì bà Trần Bích L đã thi hành cho bà được 1.508.000.000đ, số tiền còn lại bà Trần Bích L chưa thi hành án. Trong quá trình thi hành án thì bà Trần Bích L, ông Hồ Văn D có nhận chuyển nhượng của Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M diện tích đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ 23 thị trấn LN, huyện Đức Trọng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó 02 ngày ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho Ông Vũ Văn D. Như vậy bà L, ông D có dấu hiệu tẩu tán tài sản trong quá trình thi hành án.

Do đó bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Hồ Văn D và bà Trần Bích L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 27/7/2020, số công chứng 4965, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho Ông Vũ Văn D tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Đồng thời Bà Tô Thị Y yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ Thị Ngọc A được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyền số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020.

Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

Bị đơn bà Trần Bích L trình bày như sau:

Đúng là bà có nợ Bà Tô Thị Y số tiền 13.000.000.000đ, trong quá trình thi hành án bà đã trả cho Bà Tô Thị Y trên 2.000.000.000đ, số tiền còn lại bà

chưa thi hành, số tiền này không liên quan đến chồng ông Hồ Văn D. Qua yêu cầu của Bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Hồ Văn D và bà Trần Bích L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 27/7/2020, số công chứng 4965, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho Ông Vũ Văn D tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ Thị Ngọc A được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyền số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020 bà không đồng ý.

Lý do: tài sản trên vợ chồng ông bà đứng ra nhận chuyển nhượng giúp Ông Vũ Văn D; do Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M không đồng ý chuyển nhượng cho người ngoài mà chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Tiền nhận chuyển nhượng đất trên là do Ông Vũ Văn D giao cho vợ chồng ông bà, ông bà giao lại cho ông T, bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho Ông Vũ Văn D. Việc chuyển nhượng này thực hiện từ tháng 12 năm 2018, đến năm 2020 các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó tài sản này không liên quan đến tài sản thi hành án. Hiện tại ông Hồ Văn D đã chết 07/8/2020. Bà và ông D có 02 con chung là Hồ Khai Đ, sinh năm: 1996 và Hồ Mỹ B, sinh năm 2000. Hiện tại hai con ông đang ở Bình Dương. Bố mẹ bà và bố mẹ ông D cũng đã chết. Sự việc trên Bà Y có làm đơn yêu cầu Công an tỉnh làm việc và có Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm đối với yêu cầu của Bà Y không có cơ sở. Ngoài ra Bà Y đã yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện ĐT kê biên các tài sản khác của bà theo Quyết định cưỡng chế, kê biên số 54/QĐ-CCTHADS ngày 29 tháng 7 năm 2020.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H (bà H ủy quyền cho Ông D) trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L diện tích đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ 23 thị trấn Liên

Nghĩa, huyện Đức Trọng vào tháng 12/2018, cùng lúc đó ông có giao cho ông D, bà L số tiền là 5.700.000.000đ để nhờ bà L, ông D giao cho Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M. Do Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M không chuyển nhượng cho người ngoài mà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà L, ông D nên bà L, ông D đứng ra nhận chuyển nhượng giúp ông sau đó làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông. Tuy nhiên sau đó ông Ha T, bà Nghiêm Sú M không thực hiện việc chuyển nhượng trên nên ông có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, sau đó bà L có cam kết có trách nhiệm sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông nên sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang 4 thì cùng ngày ông rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Còn việc bà Trần Bích L nợ Bà Tô Thị Y ông không biết. Ông khẳng định việc ông nhận chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định nên qua yêu cầu của Bà Tô Thị Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Hồ Văn D và bà Trần Bích L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 27/7/2020, số công chứng 4965, Quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho Ông Vũ Văn D tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ Thị Ngọc A được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyền số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020 ông không đồng ý.

Trước đây ông có cho ông D, bà L thuê nhà và đất này để sử dụng nhưng hiện nay ông đã lấy lại sử dụng. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà với con gái là bà Vũ Thị Ngọc A đã công chứng tại Văn phòng công chứng N nhưng các bên chưa nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng. Hiện tại ông đang quản lý, sử dụng diện tích đất này và không cho ai thuê sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cũng đang giữ và không cầm cố, thế chấp cho ai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Chi cục Thi hành án

huyện ĐT trình bày như sau: Chi cục Thi hành án đang giải quyết hồ sơ Thi hành án đối với người được Thi hành án là Bà Tô Thị Y và người bị yêu cầu Thi hành án là bà Trần Bích L. Quá trình Thi hành án số tiền là 13.000.000.000đ, theo hồ sơ thi hành án thì bà Trần Bích L đã thi hành 1.508.000.000đ, số tiền còn lại chưa thi hành và bà Trần Bích L phải có trách nhiệm tiếp tục thi hành. Số tiền còn lại thì chi cục Thi hành án đã có Quyết định kê biên tài sản tại thị trấn Liên Nghĩa. Tuy nhiên do Cơ quan công an tỉnh Lâm Đồng đang thụ lý nguồn tin tố giác tội phạm nên Chi cục Thi hành án đang tạm dừng. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L với Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M và giữa ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L với Ông Vũ Văn D thì tại thời điểm chuyển nhượng Chi cục Thi hành án không nắm rõ nhưng đến ngày 31/7/2020 Bà Tô Thị Y có làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án xác minh, qua xác minh thì Chi cục Thi hành án phát hiện tài sản Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M chuyển nhượng cho ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L ngày 27/7/2020 và ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L chuyển nhượng cho Ông Vũ Văn D hoàn tất thủ tục vào ngày 29/7/2020. Do đó Chi cục Thi hành án đã có Thông báo số 226/TB-CCTHADS ngày 22/3/2021 về quyền yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án. Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã thụ lý giải quyết vụ án nên Chi cục Thi hành án đã ra Quyết định tạm hoãn thi hành án theo quy định.

Qua yêu cầu của Bà Tô Thị Y thì Chi cục Thi hành án huyện ĐT đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng N có ông Nguyễn Đức T đại diện theo pháp luật trình bày: Vào ngày 21/7/2020, Văn phòng công chứng N nhận được yêu cầu của bà Hà Cẩm P là đại diện cho bà Nghiêm Sú M cùng chồng là Ha T về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ hợp lệ phù hợp với quy định của pháp luật thì Văn phòng công chứng N đã tiến hành Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006, số công chứng 4965, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Nghiêm Sú M, Ông Hà T với ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L.

Vào ngày 27/7/2020, Văn phòng công chứng N nhận được yêu cầu của Ông Vũ Văn D về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ hợp lệ phù hợp với quy định của pháp luật thì Văn phòng công chứng N đã tiến hành Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006, số công chứng 4965, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L với bên nhận chuyển nhượng là Ông Vũ Văn D. Việc Văn phòng công chứng N công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006 trên là đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014, Luật dân sự và các pháp luật có liên quan.

Ngày 15/8/2020 Văn phòng công chứng N đã công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006 số công chứng 5696, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD bên tặng cho Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H và bên nhận tặng cho là bà Vũ Thị Ngọc A là đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014, bộ luật dân sự và các pháp luật có liên quan.

Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M, bà Hà Cẩm P trình bày: Bà Nghiêm Sú M, ông Ha T ủy quyền cho bà Hà Cẩm P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Bích L. Các bên đã hoàn tất nghĩa vụ cho nhau nên các ông bà không còn liên quan đến tài sản này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Vũ Thị Ngọc A trình bày: Ngày 15/8/2020 Văn phòng công chứng N đã công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006 số công chứng 5696, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD bên tặng cho Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H và bên nhận tặng cho là bà là đúng quy định của pháp luật.

Bà không đồng ý với yêu cầu của Bà Tô Thị Y về việc hủy Hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ Thị Ngọc A được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyền số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện ĐT ông Phan Anh T trình bày: Việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận tại trang bổ dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không phải là do Ủy ban nhân dân huyện ĐT xác nhận nên không liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện ĐT. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn D là bà Trần Bích L, bà Hồ Mỹ B, ông Hồ Khai Đ trình bày: Ông D chết năm 2020. Các ông bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D và xác định tài sản này ông Hồ Văn D, bà Trần Bích L đứng ra nhận chuyển nhượng từ Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M giúp cho Ông Vũ Văn D. Ông D là người đưa tiền cho bà Trần Bích L để bà L giao tiền cho Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M. Các ông bà xác định tài sản trên của Ông Vũ Văn D. Qua toàn bộ yêu cầu của Bà Tô Thị Y thì các ông bà không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 25/2022/DS-ST ngày 08/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của Bà Tô Thị Y về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Hồ Văn D và bà Trần Bích L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 27/7/2020, số công chứng 4965, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho Ông Vũ Văn D tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Bà Tô Thị Y về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ

Thị Ngọc Được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyển số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020.

3/ Về chi phí tố tụng: Bà Tô Thị Y phải nộp 21.650.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Bà Y đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án.

Ngày 12/7/2022 nguyên đơn Bà Tô Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Tô Thị Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Hồ Văn D và bà Trần Bích L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 27/7/2020, số công chứng 4965, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho Ông Vũ Văn D tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006.

Đồng thời, Bà Tô Thị Y yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ Thị Ngọc A được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyển số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020 do tại thời điểm thi hành án bà Trần Bích L, ông Hồ Văn D nhận chuyển nhượng đất của ông Ha T, bà Nghiêm Sú M và chuyển nhượng cho Ông D là ảnh hưởng đến quyền lợi thi hành án của bà, căn cứ Thông báo số 226/TB-CCTHADS ngày 22 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện ĐT về quyền yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản Thi hành án nên Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H, Chi cục Thi hành án huyện ĐT, bà Vũ Thị Ngọc A, Văn phòng công chứng N, Ủy ban nhân dân huyện ĐT, Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M, bà Hà Cẩm P; ông Hồ Văn D (chết năm 2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là bà Trần Bích L, bà Hồ Mỹ B, ông Hồ Khai Đ) có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt tại phiên toà căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Tô Thị Y thì thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc diện tích đất 77,9m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ 23 thị trấn Liên Nghĩa, Đức Trọng có nguồn gốc của Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M được Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 31/5/2006 đứng tên bà Nghiêm Sú M.

[3.2] Theo giấy giao tiền nhờ mua nhà ngày 08/12/2018, 15/12/2018, giấy nhận tiền và trả cho bà Hà Cẩm P ngày 18/12/2018, giấy uỷ nhiệm chi ngày 13/12/2018, phiếu thu tiền mặt ngày 18/12/2018 của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín thì thấy rằng vào tháng 12/2018 vợ chồng Ông D, bà H có giao cho ông D, bà L số tiền 5.700.000.000đ để nhờ bà L, ông D đứng ra mua dùm diện tích đất 77,9m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ 23, thị trấn LN (*nay là thửa 522*). Ngày 08/12/2018 Ông D, bà H giao cho ông D, bà L số tiền 5.000.000.000đ, ngày 15/12/2018 Ông D, bà H tiếp tục giao cho ông D, bà L số tiền 700.000.000đ. Ngày 14/12/2018 Ông Hà T, bà Nghiêm Sú M đã uỷ quyền cho bà Hà Cẩm P (*bà P là con gái của ông T, bà M*) được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông T, bà M được toàn quyền quyết định đối với diện tích nhà và đất diện tích

77,9m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ 23, Liên Nghĩa, Đức Trọng trong đó có quyền sử dụng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, sau khi vợ chồng Ông D, bà H đưa 5,7 tỷ cho ông D, bà L để nhờ mua diện tích đất nói trên thì bà L đã chuyển số tiền 5,6 tỷ cho bà P tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (ngày 13/12/2018 bà L đã chuyển khoản số tiền 5 tỷ đồng, ngày 18/12/2018 bà L đã chuyển khoản 700.000.000đ theo hai phiếu thu tiền mặt, 01 phiếu 600.000.000đ và 01 phiếu 100.000.000đ). Việc giao nhận tiền giữa Ông D, bà H và ông D, bà L cũng như việc chuyển tiền của bà L cho bà P đều được các bên ký xác nhận là đúng.

[3.3] Sau khi Ông D, bà H giao tiền cho ông D, bà L mua nhà đất dùm thì bà L cũng thực hiện việc chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đại diện bên bán là bà P nhưng không thực hiện việc sang tên cho Ông D, bà H nên ngày 12/11/2019 Ông D, bà H đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà L, ông D có nghĩa vụ yêu cầu ông T, bà M, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản là nhà đất nêu trên cho ông bà. Ngày 21/7/2020 ông T, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, ông D, đến ngày 27/7/2020 bà L, ông D tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho Ông D, bà H theo thỏa thuận và đã được đăng ký biến động tại trang 4 ngày 29/7/2020. Cùng ngày Ông D cũng đã rút đơn và Tòa án đã ban hành Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án. Mặt khác, theo tài liệu chứng cứ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng cung cấp thì cả hai lần chuyển nhượng nêu trên Ông D đều là người trực tiếp nộp thuế theo các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 27/7/2020 và ngày 29/7/2020.

Như vậy, việc bà L, ông D nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T, bà M sau đó chuyển nhượng lại cho Ông D, bà H thực chất là do Ông D, bà H nhờ bà L, ông D đứng ra nhận chuyển nhượng dùm, số tiền bà L chuyển nhượng cho bà P để nhận chuyển nhượng nhà đất có nguồn gốc là do Ông D, bà H giao theo các giấy giao tiền nhờ mua nhà ngày 08/12/2018 và ngày 15/12/2018 và việc thỏa thuận giữa các bên cũng như việc hai bên giao tiền nhận tiền để nhận chuyển nhượng diện tích 77,9m² thuộc thửa 552, tờ bản đồ 23, LN giữa Ông D, bà H và vợ chồng ông D, bà L được thực hiện trước khi có Quyết định Công nhận sự thỏa thuận số 08/2019/QĐST-DS ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng buộc bà Trần Bích L có trách nhiệm trả cho Bà Tô Thị Y số tiền 13.000.000đ (mười ba tỷ đồng), cũng như được thực hiện trước khi có quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 205/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2019 của

Bà Tô Thị Y.

Ngày 09/9/2020 Bà Tô Thị Y có đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng, ngày 08/01/2021 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng ra Quyết định không khởi tố vụ án Hình sự số 03/VPCSDT và đến ngày 25/01/2021 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng ban hành Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 102/VPCQCSĐT có nội dung: “*Vào năm 2018 Ông Vũ Văn D nhờ gia đình bà L đứng ra mua giúp tài sản là nhà, đất có địa chỉ 272 Thống Nhất, TT Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng và Ông D đã đưa tiền cho bà L để thanh toán việc mua nhà gắn liền với đất là có căn cứ. Do vậy, việc Bà Y tố cáo bà L có hành vi che giấu tài sản là lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trốn tránh việc thi hành án là không có cơ sở... ”. Đồng thời, Bà Y cũng khiếu nại về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, việc cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền nhưng các cơ quan đều có văn bản không đồng ý với khiếu nại của Bà Y.*

Từ những phân tích trên không có căn cứ để cho rằng bà L tâu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Y về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà M với ông D bà L; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà L với Ông D, bà H; hủy hợp đồng tặng cho giữa Ông D, bà H với chị Ngọc A là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Tô Thị Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Tô Thị Y về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 21/7/2020, số công chứng 4786, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Hồ Văn D và bà Trần Bích L tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 27/7/2020, số công chứng 4965, quyển số 50TP/CC-SCC/HĐGD; hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho Ông Vũ Văn D tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 976382 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 31/5/2006.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Tô Thị Y về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Văn D, bà Trần Thị H với bà Vũ Thị Ngọc A được Văn phòng công chứng N công chứng số 5696, quyển số 50/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 8 năm 2020.

3. Về án phí: Buộc Bà Tô Thị Y phải chịu 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Bà Y đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0001180 ngày 29 tháng 3 năm 2021 và 300.000đ tạm ứng án phí Bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0007333 ngày 21 tháng 3 năm 2022, 300.000đ tạm ứng án phí Bà Y đã tạm nộp theo biên lai thu số 0008038 ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án huyện ĐT. Bà Tô Thị Y còn phải nộp tiếp 300.000đ án phí còn thiếu.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Tô Thị Y phải nộp 21.650.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Bà Y đã nộp đủ.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LĐ (1);
- TAND H. Đức Trọng (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).+

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Thị Vân