

Bản án số 130/2018/DS-PT
Ngày 01/10/2018

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành, ông Phạm Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 01 tháng 10 năm 2018 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 161/TLPT-TA ngày 10/7/2018 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161^a/2018/QĐ-PT ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Thu H;

Địa chỉ: phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Tạm trú: thành phố K, tỉnh Kon Tum. Chị H có Đơn đề ngày 30/9/2018 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Chị.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị T;

Địa chỉ: tổ 13, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum; vắng mặt.

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

3.1. Phòng công chứng số 1, tỉnh Kon Tum; địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum; do ông Trần Đức T - Phó trưởng phòng phụ trách theo Quyết định số 31/QĐ-STP ngày 15/5/2015 của Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Kon Tum; vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố K; địa chỉ: phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đại diện theo ủy quyền là ông Đào Duy H (Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K) theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017 của Chủ tịch UBND thành phố K; ông H vắng mặt.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K; địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Nguyễn Thúy H - Chấp hành viên, theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2017 của Chi cục trưởng; bà Hằng có đơn đề ngày 21/9/2018 đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Vi Văn M; địa chỉ: tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3.5. Chị Vi Thị Thảo T1 và anh Nguyễn Xuân P (chồng chị T1); địa chỉ tỉnh Kon Tum; chị T1, anh P đều vắng mặt.

3.6. Ông Lê Đức D và bà Trần Thị L (vợ ông D); địa chỉ: phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum; ông D, bà L đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Trần Thị Thu H trình bày: Năm 2010, Chị H đặt cọc 300.000.000 đồng để mua nhà đất của vợ chồng bà Hồ Thị T tại 115 P, tổ 8, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Do tranh chấp Hợp đồng mua nhà đất nên Chị H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, yêu cầu hoàn trả Chị H 2.900.000 đồng tiền thuế Chị H đã nộp thay bà T; do đó, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013 ngày 24/12/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã chấp nhận yêu cầu của Chị H, buộc bà T trả Chị H 302.900.000 đồng. Chị H có đơn yêu cầu thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K đã ban hành Quyết định số 703/QĐ/CCTHA ngày 31/3/2014 cho thi hành án buộc bà T trả Chị H 302.900.000 đồng; nhưng chỉ trả được 100.000.000 đồng thì bà T tìm cách tẩu tán tài sản, cụ thể ngày 05/3/2014 bà T và chồng là ông Vi Văn M lập *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* cho con gái là Vi Thị Thảo T1 nhà đất tại 115 P. Ngày 03/7/2014, chị T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 115 P cho vợ chồng ông Lê Đức D, bà Trần Thị L.

Nay Chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* số công chứng 246, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2014 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum giữa vợ chồng bà T với con gái là chị T1; hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ cấp GCN: CH01003 do UBND thành phố K cấp ngày 15/4/2014 cho chị T1; yêu cầu hủy *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số công chứng 272, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2014 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum giữa chị T1 với vợ chồng ông D; yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BR133085 (số vào sổ cấp GCN: CH01151) do UBND thành phố K cấp ngày 27/8/2014 cho vợ chồng ông D (UBND thành phố K cấp lại cho vợ chồng ông D ngày 14/3/2016, số seri CC234655, số vào sổ cấp GCN CH01497).

- Bị đơn là bà Hồ Thị T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt và không gửi ý kiến phản hồi đến Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum trình bày: Ngày 05/3/2014, vợ chồng bà T, ông M và con gái là chị T1 đến trụ sở Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum yêu cầu soạn thảo và công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với con gái là chị T1 đối với nhà đất tại 115 P. Sau khi kiểm tra thấy đủ thủ tục, tài sản tặng cho không bị ngăn chặn, kê biên của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng bà T, chị T1 đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện nên Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, những người có tên ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 246, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2014).

Ngày 03/7/2014, vợ chồng chị T1, anh P và vợ chồng ông Lê Đức D, bà Trần Thị L đến trụ sở Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng chị T1 sang vợ chồng ông D. Sau khi kiểm tra thấy đủ thủ tục, tài sản tặng cho không bị ngăn chặn, kê biên của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng bà T, chị T1 đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện nên Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, những người có tên ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 272, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2014).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K trình bày: Theo đơn yêu cầu của Chị H, Chi cục tổ chức thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum nên bà T đã thi hành trả Chị H được 100.000.000 đồng, còn thiếu 202.900.000 đồng và tiền lãi. Theo Chị H thì bà T có tài sản là nhà đất tại 115 P, được UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00340 ngày 26/11/2010; nhưng khi Chi cục xác minh thì tại Văn bản cung cấp thông tin số 11/CV-VP-ĐKQSDĐ ngày 03/3/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K cho biết tháng 3/2014 vợ chồng bà T đã lập Hợp đồng tặng cho nhà đất cho con gái là chị T1, chị T1 đã được UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 4/2014. Ngày 03/7/2014 vợ chồng chị T1 đã chuyển nhượng vợ chồng ông D và vợ chồng ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà T có nghĩa vụ thi hành án trả tiền cho Chị H, nhưng đã có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng chị Vi Thị Thảo T1, anh Nguyễn Xuân P trình bày: Vợ chồng Chị có biết quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum buộc bà T (mẹ của Chị) phải trả Chị H 302.900.000 đồng; nhưng mẹ chị không đồng ý

với quyết định tại bản án này nên đã gửi đơn đề nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Sau khi nhận tặng cho nhà đất từ Cha, mẹ thì vợ chồng Chị đã chuyển nhượng nhà đất lại cho vợ chồng ông D với giá 500.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và vợ chồng ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Chị H. Ngoài ra, vợ chồng Chị còn trình bày số tiền 100.000.000 đồng trả cho Chị H là tiền của vợ chồng Chị cho Chị H vì Chị H có công trong việc giúp bà T hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND thành phố K trình bày:*

+ Bà Hồ Thị T được UBND thành phố K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00340* ngày 26/11/2010. Ngày 05/3/2014, bà T lập *Hợp đồng tặng nhà đất* cho con gái là chị T1 và ngày 15/04/2014, chị T1 được UBND thành phố K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 098770* là trước ngày 12/05/2014 (ngày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K ban hành Quyết định số 45/QĐ-CCTHA cưỡng chế kê biên, xử lý nhà đất 115 P) nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 là đúng pháp luật.

+ Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D thì thời điểm chị T1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, nhà đất 115 P không bị cưỡng chế kê biên, xử lý thi hành án; chị T1 chuyển nhượng nhà đất được lập thành hợp đồng có công chứng, vợ chồng ông D nộp hồ sơ có đầy đủ thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND thành phố K cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR133085* ngày 27/8/2014 cho vợ chồng ông D là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 133085* cấp cho vợ chồng ông D sai sót về kích thước nên ngày 14/03/2016, UBND thành phố thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 133085 và cấp lại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC234655* cho vợ chồng ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vi Văn M, ông Lê Đức D và bà Trần Thị L* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng không có mặt và không gửi ý kiến phản hồi.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 121, 122, 127, 129, Điều 138, Điều 410 Bộ luật dân sự 2005; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Trần Thị Thu H đề ngày 11/5/2017 về “Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 246, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2014 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum giữa bà Hồ Thị T, ông Vi Văn M và chị Vi Thị Thảo T1 và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 098770 số vào sổ cấp GCN: CHO 1063 do UBND thành phố K cấp ngày 15/4/2014 mang tên Vi Thị Thảo T1; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 272, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2014 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum giữa chị Vi Thị Thảo T1, anh Nguyễn Xuân P và ông Lê Đức D, bà Trần Thị L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 133085, số vào sổ cấp GCN: CH01151 do UBND thành phố K cấp ngày 27/8/2014 mang tên Lê Đức D, Trần Thị L (được thu hồi sửa đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC234655, số vào sổ cấp GCN CHO 1497 do UBND thành phố K cấp ngày 14/3/2016 mang tên Lê Đức D, Trần Thị L).

Về án phí, chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị T phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; trả lại chị Trần Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng {Ba trăm nghìn đồng} theo biên lai thu số AA/2014/0000475 ngày 05/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum. Bà Hồ Thị T phải trả cho chị Trần Thị Thu H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng {Ba triệu đồng}.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/2018/KN-DS-VC2 ngày 01/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết lại với nhận định:

+ Theo quyết định tại bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum thì bà T phải trả Chị H 302.900.000 đồng; trong khi mới trả Chị H được 100.000.000 đồng thì bà T đã lập *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* của bà T tại 115 P cho con gái là chị T1. Như vậy, hành vi tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên của bà T là hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với chị T1 là có căn cứ, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án;

+ Tại Quyết định số 45/QĐ-CCTHA ngày 12/5/2014, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K đã cưỡng chế, kê biên, xử lý đối với tài sản là nhà đất tại 115 P để thi hành án theo quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; tuy nhiên, tại phần “*Nơi nhận*” của Quyết định không gửi cho Phòng công chứng. Theo trình bày của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum thì ngày 03/7/2014 khi Phòng Công chứng tiến hành soạn thảo, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 115 P giữa chị

T1 với vợ chồng ông D thì tài sản này không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ Phòng Công chứng số 1 có nắm được thông tin về Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 45/QĐ-CCTHA ngày 12/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K nêu trên hay không? nhưng đã nhận định *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* tại 115 P ngày 03/7/2014 thực hiện sau khi có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nên vô hiệu là chưa có cơ sở. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ chị T1 thì vợ chồng ông D đã xây dựng nhà (theo Giấy phép xây dựng số 210/GPXD-UBND ngày 18/3/2016); Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T1 với vợ chồng ông D vô hiệu, nhưng không giải quyết về ngôi nhà này trong cùng vụ án là chưa triệt để, dẫn đến bản án không có tính khả thi.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/2018/KN-DS-VC2 ngày 01/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để giải quyết sơ thẩm lại.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

A/ Về tố tụng:

Quá trình tố tụng sơ thẩm chỉ nguyên đơn có mặt; còn bị đơn là bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông M (chồng bà T) và vợ chồng ông D, bà L (là người nhận chuyển nhượng đất từ chị T1) mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt, không có ý kiến phản hồi. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, chỉ có Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án. Phiên tòa phúc thẩm mở lần này là lần thứ 2, phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ nhất có mặt nguyên đơn, còn phiên tòa phúc thẩm lần này nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng quyết định xét xử phúc thẩm vụ án để xem xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

B/ Về nội dung:

{1}. Về áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2005 hay Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án và vấn đề thời hiệu khởi kiện vụ án thì cấp phúc thẩm thấy:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Vi Văn M và bà Hồ Thị T với con gái là chị Vi Thị Thảo T1 và *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* giữa vợ chồng chị T1 với vợ chồng ông Lê Đức D và bà Trần Thị L đã

thực hiện xong trước ngày 01/01/2017 (là ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành) nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì tranh chấp đối với 02 Hợp đồng nêu trên phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

Giao dịch theo 02 Hợp đồng nêu trên xác lập trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành nên theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 thì việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng có hành vi “*tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.*” (vi phạm điều cấm của pháp luật) khi thực hiện giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên vụ án này còn thời hiệu khởi kiện.

{2}. Về hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/3/2014, nội dung vợ chồng bà T cho con gái là chị T1 quyền sử dụng đất tại 115 P và hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/7/2014, nội dung vợ chồng chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 115 P cho vợ chồng ông D thì thấy:

{2.1}. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2012/DSST ngày 20/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố K và Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đều buộc bà T có nghĩa vụ trả Chị H 302.900.000 đồng và còn buộc trả tiền lãi. Mặc dù chưa thi hành án trả nợ đủ cho Chị H, nhưng ngày 05/3/2014 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum, bà T cùng chồng là ông Vi Văn M lập *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* cho con gái là chị Vi Thị Thảo T1 quyền sử dụng đất tại 115 P là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; còn chị T1 mặc dù thừa nhận có biết quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum buộc bà T trả Chị H 302.900.000 đồng và Chị mới thay bà T trả Chị H 100.000.000 đồng (bút lục 140), nhưng chị T1 vẫn đồng ý nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại 115 P là có hành vi giúp sức cho bà T tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Như vậy, việc vợ chồng bà T với chị T1 xác lập *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* ngày 05/3/2014 nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

{2.2}. Như kết luận tại mục {2.1} thì chị T1 không có quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất tại 115 P và ngày 31/3/2014 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K đã ban hành Quyết định số 703/QĐ/CCTHA kê biên tài sản tại 115 P để thi hành án nên việc chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 115 P cho vợ chồng ông Lê Đức D, bà Trần Thị L Dũng bằng *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký ngày 03/7/2014 là vô hiệu. Chị T1 có hành vi giúp sức tẩu tán tài sản thi hành án và lừa dối vợ chồng ông D khi bán tài sản không thuộc sở hữu của mình là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 197 Bộ luật dân sự 2005 và hành vi có dấu hiệu của tội phạm nên vợ chồng ông D có quyền yêu cầu cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm nêu trên của chị T1 và yêu cầu buộc vợ chồng chị T1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại (nếu có).

Xét các giao dịch dân sự {*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* ngày 05/3/2014 giữa vợ chồng bà T với con gái là chị T1; *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 05/3/2014 giữa vợ chồng chị T1 với vợ chồng ông D} đều được thực hiện xong trước ngày 01/01/2017 nên việc giải quyết tranh chấp phải áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2005; hơn nữa việc xác lập các giao dịch này vi phạm điều cấm của pháp luật và có sự lừa dối nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các giao dịch dân sự này vô hiệu là đúng pháp luật; vì vậy, vấn đề kháng nghị phúc thẩm đặt ra {Tòa án chưa làm rõ Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum có nhận được Quyết định số 45/QĐ-CCTHA ngày 12/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K hay không nên chưa đủ cơ sở xác định việc Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum, công chứng *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 05/3/2014 giữa vợ chồng chị T1 với vợ chồng ông D có hợp pháp hay không?} là không cần thiết.

{3}. Về nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/2018/KN-DS-VC2 ngày 01/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả vô hiệu các giao dịch nêu trên là thiếu sót thì cấp phúc thẩm xét thấy:

{3.1}. Giao dịch giữa vợ chồng bà T với chị T1 là giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất và hai bên chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng và còn cố tình vắng mặt khi Tòa án triệu tập nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét là đúng pháp luật.

{3.2}. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T1 với vợ chồng ông D, bà L thì thấy sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng chị T1, vợ chồng ông D đã xin Giấy phép và xây dựng trên đất một ngôi nhà. Tuy nhiên, bà T, ông M, ông D và bà L đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt, không có ý kiến phản hồi; Tòa án cũng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng không thực hiện được do ông D, bà L là người đang sử dụng đất không hợp tác; Tòa án cũng đã có văn bản ngày 05/01/2018 giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng các đương sự không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa có cơ sở xem xét, giải quyết hậu quả vô hiệu của giao dịch này; hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định các bên đương sự có quyền tự thỏa thuận để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nếu tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Do đó, Quyết định kháng nghị phúc thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thiếu sót khi chưa giải quyết hậu quả vô hiệu của giao dịch này là không có cơ sở. Mặt khác, vụ án này Chị H khởi kiện ngăn cản bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 115 P với mục đích cuối cùng là buộc bà T trả Chị H nốt 202.900.000 đồng và

yêu cầu trả lại (vì Chị H đã nhận được 100.000.000 đồng do chị T1 trả thay bà T) nên khi về thi hành quyết định của bản án này thì vợ chồng bà T, vợ chồng chị T1, Chị H và vợ chồng ông D có quyền thỏa thuận thi hành quyết định của bản án này kết hợp với phần còn lại phải thi hành của Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2013/DSPT ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum (theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự) để bảo đảm việc sử dụng ổn định nhà đất tại 115 P của vợ chồng ông D và tránh rắc rối cho vợ chồng chị T1 vì hiện tại chị T1 đang là giáo viên.

Từ phân tích tại các luận điểm {1}, {2}, {3} nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/2018/KN-DS-VC2 ngày 01/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128, 129, 138, 197, 410 của Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2017 của chị Trần Thị Thu H về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 246, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2014 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum giữa bà Hồ Thị T, ông Vi Văn M với chị Vi Thị Thảo T1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 098770 (số vào sổ cấp GCN: CHO1063) do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp ngày 15/4/2014 mang tên Vi Thị Thảo T1; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 272, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2014 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum giữa chị Vi Thị Thảo T1, anh Nguyễn Xuân P với ông Lê Đức D, bà Trần Thị L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 133085 (số vào sổ cấp GCN: CH01151) do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp ngày 27/8/2014 mang tên Lê Đức D, Trần Thị L (được thu hồi sửa đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC234655, số vào sổ cấp GCN: CHO1497 do UBND thành phố K cấp ngày 14/3/2016 mang tên Lê Đức D, Trần Thị L).

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

+ Bà Hồ Thị T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; trả lại chị Trần Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0000475 ngày 05/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

+ Bà Hồ Thị T phải trả chị Trần Thị Thu H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

(Đã ký)

Mai Xuân Thành

Phạm Việt Cường

Đặng Kim Nhân