TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 169/2023/DS-PT Ngày: 06 - 6 - 2023	
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C M, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Kiều T, sinh năm: 1986; địa chỉ cư trú: Hẻm 453, đường Nguyễn T, Khóm 6, Phường 9, thành phố C M, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* 1. Chị Lâm Thị Như P, sinh năm: 1982 (có mặt);
2. Anh Cao Thanh N, sinh năm: 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Hẻm 453, đường Nguyễn T, Khóm 6, Phường 9, thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thanh N1, sinh năm: 1956; địa chỉ cư trú: Đường Nguyễn T, Khóm 2, Phường 9, thành phố C M, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thanh N1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn Nguyễn Kiều T trình bày:
Ngày 21/3/2022, chị Nguyễn Kiều T nộp đơn khởi kiện chị Lâm Thị Như P,

anh Cao Thanh N yêu cầu trả nợ tiền hụi được Tòa án nhân dân thành phố C M thụ lý vụ án. Sau đó, chị P có viết biên nhận thừa nhận nợ và hẹn trả nợ hàng tháng nên chị T rút đơn khởi kiện. Do chị P không trả nợ đúng thỏa thuận, chị T khởi kiện lại vụ án được Tòa án thành phố C M thụ lý ngày 13/5/2022. Tại Bản án số: 187/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C M giải quyết buộc chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N phải trả cho chị T số tiền 142.579.000 đồng. Bản án có hiệu lực pháp luật, chị P, anh N không thực hiện trả nợ. Chị T yêu cầu thi hành án được biết ngày 28/3/2022, chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N đã chuyển nhượng cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thanh N1 phần đất thửa số 1015, tờ bản đồ 10, diện tích 917,4 m^2 tọa lạc tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Cà Mau. Chị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N với bà Nguyễn Thanh N1 vô hiệu.

Theo bị đơn Lâm Thị Như P trình bày:

Chị Lâm Thị Như P thừa nhận có nợ tiền hụi của chị Nguyễn Kiều T đã được Tòa án nhân dân thành phố C M giải quyết tại Bản án số: 187/2022/DS-ST ngày 29/7/2022. Từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đến nay chị P chưa thanh toán khoản tiền nào cho chị T do làm ăn thất bại. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1015, diện tích 917,4 m^2 tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, tỉnh Cà Mau cho bà Nguyễn Thanh N1 ngày 28/3/2022 là trước khi tranh chấp tiền nợ với chị T tại Tòa. Giá chuyển nhượng phần đất 100.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất vợ chồng chị đã trả nợ người khác. Việc chuyển nhượng đã tiến hành xong thủ tục nên chị P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn anh Cao Thanh N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh N1 vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C M, tỉnh Cà Mau quyết định: Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N với bà Nguyễn Thanh N1, phần đất có diện tích 917,4 m^2, thửa số 1015, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, tỉnh Cà Mau được Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 28/3/2022 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thanh N1 giao trả phần đất có diện diện tích 917,4 m^2, thửa số 1015, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, tỉnh Cà Mau cho chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 145710, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/9/2021, chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu Nguyễn Thanh N1 ngày 30/3/2022.

Buộc chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh N1 số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án; án phí; quyền nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, bà Nguyễn Thanh N1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án số: 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C M và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý với kháng cáo của bà N1. Bà Nguyễn Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà là công khai, hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh N1; giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Anh Cao Thanh N được Tòa án niêm yết triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh N theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thanh N1 nhận thấy, ngày 28/3/2022, chị P, anh N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh N1 diện tích 917,4 m^2, thửa 1015, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, tỉnh Cà Mau, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 145710 cấp ngày 30/9/2021 đứng tên Cao Thanh N, Lâm Thị Như P. Hợp đồng có công chứng và đã được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thanh N1 ngày 30/3/2022. Chị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu vì cho rằng chị P, anh N chuyển nhượng tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Chị P, bà N1 không đồng ý yêu cầu của chị T, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, thực hiện trước khi có tranh chấp giữa chị T với chị P, anh N tại Tòa án.

[3] Việc chị P, anh N nợ tiền hụi của chị T là thực tế, được các bên thừa nhận. Trước khi chị P, anh N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1, chị T đã có khởi kiện chị P, anh N về việc tranh chấp nợ tiền hụi, được Tòa án nhân dân thành phố C M thụ lý ngày 21/3/2022. Ngày 25/3/2022, anh N là người đại diện nhận thông báo thụ lý vụ án. Ngày 28/3/2022 chị P, anh N ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1. Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T đã có tranh chấp với chị P, anh N và vụ án đang trong giai đoạn Tòa án thụ lý giải quyết. Ngày 07/4/2022, chị P viết biên nhận cam kết trả nợ hàng tháng được chị T đồng ý và rút khởi kiện, vụ án được đình chỉ giải quyết ngày 08/4/2022. Sau đó, chị P anh N không thực hiện trả nợ, chị T khởi kiện lại lần 2 được Tòa án nhân dân thành phố C M thụ lý ngày 13/5/2022 và xét xử tại bản án số: 187/2022/DS-ST ngày 29/7/2022, bản án có hiệu lực pháp luật nhưng chị P, anh N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và Cơ quan Thi hành án xác định anh, chị chưa có điều kiện trả nợ. Có thể thấy, chị P, anh N là người đang nợ chị T, nhưng khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trả nợ, không chứng minh được tiền chuyển nhượng đất sử dụng vào mục đích gì nên có cơ sở xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị P, anh N là để trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ đối với chị T.

[3] Án sơ thẩm xác định chị P, anh N biết rõ có giao dịch tiền hụi, có nợ chị T từ năm 2019-2020, đến 21/3/2022 chị T đã khởi kiện và trong khi chờ Tòa án giải quyết chị P, anh N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thanh N1 nhưng không trả nợ cho chị T dẫn đến không có điều kiện thi hành án là nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với chị T nên căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N với bà Nguyễn Thanh N1h vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N1 và chị P cùng xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng. Cấn trừ 40.000.000 đồng vợ chồng chị P nợ bà N1, còn lại 60.000.000 đồng anh N sử dụng trả nợ cho người bà con ở Bến tre. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất, cấn trừ nợ, sử dụng tiền trả nợ ngoài trình bày của bà N1, chị P thì không có giấy tờ, tại liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Trong khi, anh N và chị P là con của bà N1, từ trước đến nay sống cùng nhà của bà N1. Bà N1 biết rõ anh N, chị P có nợ chị T thông qua việc bà là người nhận thay các thủ tục tống đạt tố tụng vụ kiện giữa chị T với chị P, anh N. Tại cấp sơ thẩm bà N1 không có ý kiến đối với vụ án, có đơn xin không tham gia tố tụng, không có yêu cầu độc lập đối với vụ kiện, không đặt ra vấn đề thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Án sơ thẩm tuyên buộc chị P, anh N trả lại bà N1 100.000.000 đồng theo giá trị ghi trong hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Nếu có phát sinh thiệt hại về hợp đồng vô hiệu, bà N1 có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác đối với chị P, anh N theo quy định của pháp luật.

[5] Từ nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh N1, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

[4] Do bà N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh N1; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 75 Luật thi hành án dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N với bà Nguyễn Thanh N1, phần đất có diện tích 917,4 m^2, thửa số 1015, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, tỉnh Cà Mau được Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 28/3/2022 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thanh N1 giao trả phần đất có diện diện tích 917,4 m^2, thuộc thửa số 1015, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 5, phường Tân Xuyên, thành phố C M, tỉnh Cà Mau cho chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 145710, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/9/2021, chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thanh N1 ngày 30/3/2022.

Buộc chị Lâm Thị Như P, anh Cao Thanh N hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh N1 số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

3. Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thanh N1 được miễn.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp.Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

Trần Trọng Nhân