TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 929/2023/DS-PT
Ngày: 11/9/2023
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc: "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án số 99/2023/DSST ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3067/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11994/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 06 đường L, Phường D, thành phố Tr, tỉnh Tr.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 449A3 đường L1, Phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền công chứng số 2211 Quyển II/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Tr)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Duy Th – Công ty Luật TNHH Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 1806/127/70 đường H, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

2.2. Bà Vương Thị Q, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Căn hộ A8-01, Lô H24, Chung cư R, Khu phố D, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Bùi Quý Th1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 15/7 Đường số 62, Tổ 14, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Th1: Ông Vũ Hữu Thiên A, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: C11.09 Lô C, Chung cư T, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00018903 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2019 của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn Thành, Trưởng Văn phòng. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 223/12 đường H, Khu phố 6, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quý Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/4/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ có ông Nguyễn Văn Ch là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2016/DS-ST ngày 23/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc

thẩm số 1372/2016/DS-PT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định buộc ông Nguyễn Thanh Ph và bà Vương Thị Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Đ số tiền 11.530.155.000 (Mười một tỷ năm trăm ba mươi triệu một trăm năm mươi lăm nghìn) đồng và tiền lãi do chậm thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi tiến hành xác minh điều kiện thi hành án xác định ông Ph và bà Q có tài sản là các thửa đất số 295, 307, 308, 309, 310, 404, Tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) xã Tr, huyện C, tổng diện tích là 9.171m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S919953, số vào sổ cấp GCN: 2589 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001. Tuy nhiên, ông Ph và bà Q đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên cho ông Bùi Quý Th1 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 005409/HĐ-CNQSDD ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2016 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Tấn Thành). Đến ngày 05/01/2017, ông Bùi Quý Th1 đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất sang tên ông Th1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận biến động tại Trang 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc ông Ph và bà Q chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Th1 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005409/HĐ-CNQSDD ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu là vô hiệu; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005409/HĐ-CNQSDD ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu; hủy nội dung cập nhật biến động ngày 05/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi: "Chuyển nhượng cho ông Bùi Quý Th1, CMND số: 024972278, địa chỉ thường trú: 15/7 đường 62, Tổ 14, ấp Chợ, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 003581.CN.002" tại Trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S919953, số vào sổ cấp GCN: 2589 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Ph, bà Vương Thị Q vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày, không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 19/6/2017, Bản tự khai ngày 13/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quý Th1 có ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Th1 đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ph và bà Q các thửa đất 295, 307, 308, 309, 310, 404, Tờ bản đồ số 8 xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được công chứng số 005409 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Th1 đã thanh toán hoàn tất số tiền nhận chuyển nhượng đất 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng cho ông Ph, bà Q. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông Th1 không hề hay biết có tranh chấp giữa ông Ph, bà Q với ông Đ tại Tòa án. Khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã kiểm tra trên hệ thống dữ liệu công chứng thì các quyền sử dụng đất nói trên không có bất kỳ sự ngăn chặn hay hạn chế giao dịch gì. Vì vậy, ông Th1 đã tiến hành giao dịch với vợ chồng ông Ph, bà Q đúng theo quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật thay đổi người sử dụng đất sang tên ông Th1 vào ngày 05/01/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S919953 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1 với ông Ph, bà Q là ngay tình và đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm các bên ký kết, công chứng hợp đồng. Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi không có quyền kê biên, cưỡng chế các tài sản này để thi hành án cho ông Đ.

Ông Đ khởi kiện cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2016 và 21/12/2016 giữa ông Th1 và vợ chồng ông Ph, bà Q tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự và yêu cầu Tòa án xem xét hủy hai văn bản công chứng này là không đúng sự thật, không đúng thực tế. Bởi lẽ ngày 22/12/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mới xét xử và tuyên Bản án dân sự phúc thẩm số 1375/2016/DS-PT thì trước đó ông Th1 không thể biết được ông Ph, bà Q phải có nghĩa vụ thi hành án gì với ông Đ mà xác lập quan hệ giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Vì vậy, ông Th1 yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005409/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2018 giữa ông Ph, bà Q với ông Th1 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và hủy hai văn bản này; hủy nội dung cập nhật biến động ngày 05/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi theo hồ sơ số 003581.CN.002 về đăng ký biến động cho ông Th1 đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 919953, số vào sổ cấp GCN: 2589QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2023/DSST ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005409/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2016 giữa ông Ph, bà Q với ông Th1 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 05/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi: "Chuyển nhượng cho ông Bùi Quý Th1, CMND số: 024972278, địa chỉ thường trú: 15/7 đường 62, Tổ 14, ấp Chợ, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 003581.CN.002" tại Trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S919953, số vào sổ cấp GCN: 2589 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đ về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005409/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/8/2016 và Văn sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2016 giữa ông Ph, bà Q với ông Th1 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Thạo có ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất được ký giữa ông Ph và ông Th1 ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 21/12/2016 là có thật. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Th1 không biết có tranh chấp giữa ông Ph, bà Q với ông Đ tại Tòa. Trong khi, phần đất chuyển nhượng lại không bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch, chưa bị áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án. Mặt khác, ngày 22/12/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mới xét xử và tuyên bản án dân sự phúc thẩm số 1375/2016/DSPT thì ông Th1 không thể biết trước được ông Ph, bà Q có nghĩa vụ thi hành án với ông Đ mà xác lập quan hệ dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Do đó, ông Th1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Trịnh Duy Th là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Giao dịch dân sự giữa ông Ph, bà Q và ông Th1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với ông Đ. Bởi lẽ, ông Th1 và ông Ph là bạn bè thân tình, ông Th1 là sỹ quan quân đội không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất lúa. Mặt khác, ông Ph, bà Q chuyển nhượng đất cho ông Th1 nhưng không dùng tiền chuyển nhượng để trả cho ông Đ mà cho rằng đã cấn trừ nợ là không đúng quy định. Hơn nữa, thời điểm ông Th1 đăng ký sang tên quyền sử dụng đất sau ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Th1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Ch là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ thống nhất với lời trình bày của Luật sư Th và không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2016/DS-ST ngày 23/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1372/2016/DS-PT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định buộc ông Nguyễn Thanh Ph và bà Vương Thị Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Đ số tiền 11.530.155.000 (Mười một tỷ năm trăm ba mươi triệu một trăm năm mươi lăm nghìn) đồng và tiền lãi phát sinh nếu chậm thi hành án.

Ngày 31/8/2016 và ngày 21/12/2016, ông Ph, bà Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Củ Chi theo Giấy chứng nhận số S 919953, số vào sổ cấp GCN: 2589QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001 cho ông Th1. Đây là tài sản duy nhất của ông Ph, bà Q. Tại phiên tòa, người đại diện của ông Th1 thừa nhận, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, ông Th1 đang là sỹ quan quân đội nên không thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 của Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017. Mặt khác, giữa ông Th1, ông Ph, bà Q không có việc giao tiền mà là cấn trừ nợ ông Ph, bà Q vay của ông Th1 vào ngày 15/3/2006. Như vậy, việc ông Ph, bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản duy nhất cho ông Th1 mà không dùng tiền để thi hành án cho ông Đ là trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, vi phạm điều cấm của pháp luật. Do pháp luật đã quy định rõ đối tượng được nhận chuyển đất lúa nên không cần thiết phải xác minh về vấn đề này tại Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cũng như đưa Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi vào tham gia tố tụng như đề nghị của người đại diện cho ông Th1 nêu.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại Bản án sơ thẩm số 158/2016/DS-ST ngày 23/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè và Bản án dân sự phúc thẩm số 1372/2016/DS-PT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định ông Nguyễn Thanh Ph và bà Vương Thị Q phải trả cho ông Nguyễn Minh Đ số tiền 11.530.155.000 (Mười một tỷ năm trăm ba mươi triệu một trăm năm mươi lăm ngàn) đồng và tiền lãi phát sinh nếu chậm thi hành án.

Tại Văn bản số 1499/TB-CCTHADS ngày 27/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi có nội dung: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án được biết ông Nguyễn Thanh Ph và bà Vương Thị Q chỉ có tài sản là quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 9.171m^2 thuộc các thửa đất số 295, 307, 308, 309, 310, 404 Tờ Bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) xã Tr, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S919953, số vào sổ cấp GCN: 2589 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001.

Tuy nhiên, ngày 31/8/2016 và ngày 21/12/2016 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Tấn Thành), ông Ph, bà Q đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho ông Bùi Quý Th1 phần đất nêu trên là nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Ông Th1 cho rằng, thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của ông Ph, bà Q ông hoàn toàn không biết có việc tranh chấp giữa ông Ph, bà Q với ông Đ tại Tòa án. Hơn nữa, khi ông Th1 nhận chuyển nhượng chưa có bản án có hiệu lực pháp luật xác định nghĩa vụ phải thi hành án của ông Ph, bà Q. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 31/8/2016 ông Ph, bà Q lập Hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho ông Th1 phần đất có tổng diện tích là 9.171m^2 tại xã Tr, huyện C và ngày 21/12/2016 hai bên lập văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về địa chỉ cư trú của ông Th1. Đến ngày 05/01/2017 phần đất trên mới hoàn tất việc sang tên cho ông Th1 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi. Theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất. Bản án phúc thẩm số 1375/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành vào ngày 22/12/2016. Như vậy, Hợp đồng

chuyển nhượng giữa ông Th1 và vợ chồng ông Ph, bà Q có hiệu lực sau khi có Bản án phúc thẩm.

Mặt khác, đất chuyển nhượng từ ông Ph, bà Q qua ông Th1 là đất lúa. Căn cứ khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Điểm b khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định một trong những căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiện là *không thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên. ...* Tại phiên tòa sơ thẩm, ông A là người đại diện theo ủy quyền của ông Th1 xác định thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Th1 là sỹ quan Quân đội nhân dân Việt Nam. Bản án sơ thẩm nhận định ông Th1 không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất trồng lúa là phù hợp với quy định của pháp luật nên không cần phải xác minh điều kiện nhận chuyển nhượng đất của ông Th1 tại Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi như người đại diện của ông Th1 trình bày.

Xét thấy, quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 9.171m^2 thuộc các thửa đất số 295, 307, 308, 309, 310, 404 Tờ Bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) xã Tr, huyện C đã được ông Th1 đăng ký chủ sử dụng vào năm 2017. Theo quy định thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Tuy nhiên, việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chỉ khi không có vi phạm nào khác theo quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Trong trường hợp này, mục đích của giao dịch là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ dân sự của ông Ph, bà Q đối với ông Đ. Do vậy, Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Ph, bà Q với ông Th1 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và hủy nội dung cập nhật biến động qua tên ông Th1 là có căn cứ.

Ông A cho rằng Tòa án hủy cập nhật nội dung biến động nhưng không đưa Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi vào tham gia tố tụng là không đúng. Xét, việc cập nhật nội dung biến động là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên khi giải quyết nội dung này không phải đưa Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi vào tham gia tố tụng như yêu cầu của ông A.

Từ sự phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th1; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Th1 không được Tòa chấp nhận nên ông Th1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 29 của 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;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quý Th1;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005409/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/8/2016 và Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2016 giữa ông Ph, bà Q với ông Th1 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 05/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi: "Chuyển nhượng cho ông Bùi Quý Th1, CMND số: 024972278, địa chỉ thường trú: 15/7 Đường 62, Tổ 14, ấp Chợ, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 003581.CN.002" tại Trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S919953, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 2589 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 23/5/2001.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đ về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005409/HĐ-CNQSDĐ ngày 31/8/2016 và Văn sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008799 ngày 21/12/2016 giữa ông Ph, bà Q với ông Th1 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh Ph và bà Vương Thị Q phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Ông Nguyễn Minh Đ không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông Bùi Quý Th1 không phải chịu án phí sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Quý Th1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0017041 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi

hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS H.Củ Chi;
- TAND huyện Củ Chi;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

2023DSPT32265 1 000116303216 28.06.2023 11:11
Nguy□n Minh □□c

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

Phạm Hồng Loan