| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 194/2023/DS-PT
Ngày: 12-6-2023
V/v Tranh chấp yêu cầu vô hiệu
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Những

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư Nguyễn Hòa B1, Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B1, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982;

Ông Võ Văn B, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông B*: ông Trần Quang M, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp L1, xã K, huyện G, thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền ngày 22/5/2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1988;

Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: ấp Y, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Văn phòng công chứng Lư Thành D; Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ; Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2021, ngày 28/6/2021 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày và có yêu cầu khởi kiện như sau:*

Bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B với ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất số 215 diện tích 5.712,6m$^2$ và thửa đất số 256 diện tích 604m$^2$, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Đ số công chứng 2851, quyển số 01-2020 ngày 07/10/2020 tại Văn phòng công chứng Lư Thành D.

Lý do: Từ ngày 15/6/2018 đến ngày 11/6/2019, bà N và ông B vay của bà H 1.022.000.000đồng, nhưng không trả. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết. Ngày 14/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Ngày 23/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm buộc bà N, ông B trả cho bà 538.911.141đồng và bà N, bà T, ông T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà 417.389.041đồng. Bà N kháng cáo, trong khi chờ Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm, ngày 07/10/2020 bà N, ông B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa 215 và 256 cho ông R. Ngày 02/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm. Vì ngoài thửa đất 215, 256 thì ông B, bà N còn thửa đất 554, diện tích 1.878,9m$^2$, nhưng đang thế chấp tại Agribank chi nhánh huyện Đ. Bà N, ông B có hành vi tẩu tán tài sản không thi hành án cho bà. Bà T, ông T1 cũng không có tài sản nào để thi hành án.

Bà H thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá.

*Tại bản tự khai ngày 30/12/2022 và quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày*:

Bà không đồng ý toàn bộ trình bày và yêu cầu của bà H. Ngày 01/7/2020, bà và ông B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho em ruột bà là ông R 02 thửa đất 215 và 256, giá trị chuyển nhượng thực tế 2.350.000.000đồng, đến ngày 29/9/2020 ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày bà và ông B ký hợp đồng thuê lại với ông R 02 thửa đất nói trên. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông R bà có liên hệ bà H trả 532.000.000 đồng nhưng bà H không nhận nên bà đem về trả nợ hết. Thửa đất 215 trước đây trồng chanh nhưng hiện tại bà đã phá chanh và hiện trạng đất trống.

Ngoài 02 thửa đất 215 và 256, bà còn thửa đất 554, diện tích 1.878,9m$^2$ đang thế chấp đảm bảo khoản vay tại Agribank chi nhánh huyện Đ.

Bà không ý kiến gì đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản nhưng không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Y vắng mặt nên không có lời trình bày*.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lư Thành D có văn bản trình bày:* việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2020 là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Đ (Agribank chi nhánh Đ) trình bày:* Ngày 18/10/2022 ông Nguyễn Văn R có vay vốn tại Agribank chi nhánh huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền là 500.000.000đồng, được bảo đảm bằng ba quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất thửa 215 đang tranh chấp. Sau khi trao đổi, khách hàng ông R đề nghị Ngân hàng cho rút tài sản đang tranh chấp nêu trên và thế chấp bằng quyền sử dụng thửa khác có giá trị tương đương để đảm bảo nghĩa vụ cho món vay trên. Vì vậy Agribank chi nhánh Đ thông báo không khởi kiện bà Y và ông R trong vụ kiện này. Nếu sau này có phát sinh đến vấn đề gì liên quan đến món nợ trên sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác và xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất số 215 diện tích 5.712,6m$^2$ và thửa đất số 256 diện tích 604m$^2$, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Đ, số công chứng 2851 quyển số 01-2020 ngày 07/10/2020 tại Văn phòng công chứng Lư Thành D vô hiệu.

2. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ hủy thông tin chỉnh lý biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 309513 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/10/2014 và số CK 732426 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/9/2017 cho bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B sang tên ông Nguyễn Văn R ngày 13/10/2020.

3. Về chi phí thu thập chứng cứ: 1.200.000 đồng bà H có nghĩa vụ chịu, đã nộp và chi phí xong.

4. Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị H 41.100.000đồng (Bốn mươi mốt triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Võ Văn B có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà H 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005034 ngày 29-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 27/02/2023 bà Nguyễn Thị N và ông Võ Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngày 27/02/2023 bà Nguyễn Văn R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

*Ông M là người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông B trình bày:*

Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, từ việc xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp nên dẫn đến quá trình giải quyết vụ án bị sai lầm. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N ông B với ông R đối với hai thửa đất 215, 256 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lư Thành D ngày 07/10/2020 trước khi có bản án có hiệu lực pháp luật buộc bà N, ông B phải trả tiền cho bà H, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, không bị cấm chuyển dịch. Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định về đất đai. Ngày 13/10/2020 ông R đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/72015 quy định chi tiết và hướng dẫn Luật thi hành án dân sự chỉ khi có bản án có hiệu lực pháp luật và không còn tài sản nào khác để thi hành án mà vẫn chuyển nhượng cho người khác thì mới bị coi là tẩu tán tài sản. Tại thời điểm ngày 07/10/2020 thì bản án số 16/2020/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Đ chưa có hiệu lực pháp luật. Bà N, ông B vẫn còn tài sản khác là quyền sử dụng đất thửa 554, diện tích 1.878m$^2$ đang thế chấp trong ngân hàng Agribank để vay số tiền 60.000.000đồng, đã trả gần hết chỉ còn nợ 20.000.000đồng, giá trị của thửa đất này trên 500.000.000đồng. Bà N, ông B không có thái độ trốn tránh việc trả nợ vì bà N đã vài lần đến nhà bà H để trả tiền nhưng bà H không nhận. Về chi phí tố tụng đo đạc, định giá với số tiền 41.100.000đồng buộc bà N, ông B phải chịu

là không hợp lý trong khi bà N, ông B không có yêu cầu. Bà H chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không cần phải đo đạc, định giá chỉ cần xem xét các căn cứ của hợp đồng chuyển nhượng có hợp pháp hay không.

Từ những luận cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, ông B sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

*Luật sư Nguyễn Hòa B1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày:*

Bà N thừa nhận ông R là em ruột của bà N và nhà sống gần nhau nên việc bà N nợ bà H ông R hoàn toàn biết việc này. Bà N, ông B có 3 thửa đất là 215, 256, 554. Bà N cho rằng thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R, quyền sử dụng đất không bị cấm chuyển dịch, không bị kê biên, tuy nhiên trước đó bà N, ông B mượn tiền của bà H, khi mượn tiền thì biết chắc rằng phải có nghĩa vụ trả nợ, bà N ông B chưa trả nợ cho bà H mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em ruột là ông R là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tại phiên tòa sơ thẩm bà N cho rằng có đến nhà bà H để trả tiền nhưng bà bà H không nhận, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông M đại diện cho bà H cho rằng có vài lần đến nhà bà H để trả nợ nhưng không gặp bà H, lời trình bày của bà N và người đại diện cho bà N mâu thuẫn nhau và không có căn cứ chứng minh.

Bà N, ông B chuyển quyền sử dụng đất đất cho ông R nhưng thực tế bà N, ông B vẫn là người sử dụng đất. Bà N cho rằng đã thuê lại 2 thửa đất 215, 256 từ ông R theo hợp đồng thuê ngày 29/9/2020. Tuy nhiên, thời điểm ký hợp đồng thuê đất bà N ông B chưa chuyển nhượng 2 thửa đất này cho ông R nên ông R không có đất để cho thuê. Bà N cho rằng còn quyền sử dụng đất là thửa 554 tuy nhiên thửa 554 bà N, ông B đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông R được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này nên bà N, ông B không còn tài sản khác.

Nếu thực tế ông R là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự của bà N, ông B thì tại sao ông R đến Tòa án để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà lại vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông B và ông R, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến*:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà N, ông B, ông R đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 14/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà N, ông B, bà T và ông T1. Tại Bản án sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ buộc bà N, ông B có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền vay 538.911.141đồng và buộc bà N, bà Nguyễn Thị Kiều T, ông Nguyễn Văn T1có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H 417.389.041 đồng. Bà N kháng cáo, trong khi chờ Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc

thẩm, bà N và ông B chuyển nhượng cho em ruột bà N là ông Nguyễn Văn R thửa đất số 215 256 vào ngày 07/10/2020. Tại Bản án phúc thẩm số 68/2021/DS-PT ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên giữ y án sơ thẩm. Ngoài 02 thửa đất bà N, ông B chuyển nhượng cho ông R thì bà N, ông B còn thửa đất 554 nhưng đã thế chấp cho Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ để đảm bảo khoản vay. Như vậy, bà N và ông B không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà H.

Xét thấy, từ ngày 15/6/2018 đến ngày 11/6/2019 bà N, ông B vay tiền của bà H chưa trả, mặc dù án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật, nhưng ngay sau khi bản án sơ thẩm đã tuyên ông B, bà N có nghĩa vụ trả nợ, ngày 07/10/2020 bà N, ông B lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 215, 256 cho em ruột bà N là ông Nguyễn Văn R là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ, xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà H.

Bà N cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2020 và hợp đồng thuê đất ngày 29/9/2020. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 215 và 256 giữa bà N, ông B và ông R ngày 07/10/2020. Như vậy, giữa bà N, ông B và ông R chỉ ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại lập hợp đồng cho thuê đất. Hợp đồng cho thuê đất lại không được công chứng, chứng thực nên chứng cứ bà N cung cấp không đủ cơ sở xem xét.

Bà N cho rằng sau khi chuyển nhượng đất cho ông R giá 2.350.000.000đồng có liên hệ bà H trả 532.000.000đồng nhưng bà H không nhận, nên bà N đem về trả nợ hết. Bà H không thừa nhận lời trình bày của bà N, bà N không có chứng cứ chứng minh có trả tiền nhưng bà H không nhận và có nợ những người khác. Trong khi bà N thừa nhận ngoài bà H ra không ai khởi kiện bà N và được Tòa án giải quyết bằng quyết định hay bản án.

Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 215, 256 giữa bà N, ông B và ông R ngày 07/10/2020 là giao dịch giả tạo nhằm để bà N, ông B trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà H nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà N, ông B, ông R đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Nguyên đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông B với ông R, nhưng án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu của người khởi kiện là Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N, ông B và ông R đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B với ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất số 215 diện tích 5.712,6m$^2$ và thửa đất số 256 diện tích 604m$^2$, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Đ, số công chứng 2851 quyển số 01-2020 ngày 07/10/2020 tại Văn phòng công chứng Lư Thành D. Xét thấy:

[4.1] Bà N và ông B có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất gồm 3 thửa 215, 256 và 554, cùng tờ bản đồ số 2 tại ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngoài 3 thửa đất trên thì bà N và ông B không còn tài sản nào khác. Thửa đất số 554 bà N và ông B đã thế chấp cho Agribank Chi nhánh Đ để đảm bảo khoản vay của bà N. Ngày 07/10/2020 bà N, ông B ký hợp đồng ủy quyền cho ông R được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất 554. Như vậy bà N chỉ còn lại 2 thửa đất 215 và 256 là tài sản duy nhất của bà N, ông B. Ngày 07-10-2020 bà N, ông B lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 215 diện tích 5.712,6m$^2$ và thửa đất số 256 diện tích 604m$^2$, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Đ ngày 07-10-2020 cho em ruột bà N là ông Nguyễn Văn R. Như vậy, bà N và ông B không còn tài sản nào khác.

[4.2] Từ ngày 15-6-2018 đến ngày 11-6-2019 bà N và ông B vay của bà H số tiền 1.022.000.000đồng, khi vay tiền bà N và ông B biết rõ phải có nghĩa vụ trả tiền cho bà H. Bà N trình bày đã trả nợ cho bà H xong, tuy nhiên bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả tiền vay cho bà H xong. Căn cứ vào bản án dân sự sơ thẩm số 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ buộc bà N và ông B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền 532.000.000đồng; Buộc bà N, bà Nguyễn Thị Kiều T, ông Nguyễn Văn T1 phải liên đới trả cho bà H 390.000.000đồng. Việc bà N kháng cáo nhằm mục đích kéo dài thời gian và trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm bà N và ông B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 215, 256 cho em ruột bà N là ông Nguyễn Văn R, nhưng thực tế bà N và ông B vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất trong khi bà N và ông B biết rõ phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà H là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà H và vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật Dân sự.

[4.3] Mặt khác, căn cứ vào các biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thì những người có nghĩa vụ liên đới với bà N trả nợ cho bà H là bà T, ông T1 cũng không có tài sản thi hành án. Tại các biên bản lấy lời khai người làm chứng của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các bà Trần Thị P, Võ Thị L, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị G trình bày từ trước đến nay bà N, ông B vẫn sinh sống trong căn nhà tại ấp A, xã B không dời đi chỗ nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N thừa nhận 2 thửa 215, 256 hiện nay vẫn do bà N và ông B quản lý sử dụng. Bà N cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, sở dĩ bà và ông B vẫn đang sử dụng đất vì bà và ông B thuê lại 2 thửa đất trên từ ông R theo hợp đồng thuê đất ngày 29-9-2020. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất hai thửa 215, 256 giữa bà N, ông B và ông R được công chứng ngày 07-10-2020. Đồng thời cũng trong ngày 07/10/2020 bà N và ông B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn R được toàn quyền định đoạt đối với 2 thửa đất trên. Đến ngày 13/10/2020 ông R mới được chỉnh lý biến động sang quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất trên, nhưng ngày 29/9/2020 bà N và ông B ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất của ông R đối với 2 thửa đất trên là không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, bà N cho rằng sau khi chuyển nhượng đất cho ông R với giá 2.350.000.000đồng bà N có liên hệ trả cho bà H số tiền 532.000.000đồng nhưng bà H không nhận, nên bà N đem về trả nợ hết. Bà H không thừa nhận lời trình bày của bà N, bà N không chứng minh được việc có trả tiền nhưng bà H không nhận và có nợ những người khác, trong khi bà N thừa nhận ngoài bà H ra thì không ai khởi kiện bà N và được Tòa án giải quyết bằng quyết định hay bản án.

[4.4]Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 215, 256 giữa bà N, ông B với ông R là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.5] Bà N, ông B, ông R kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N, ông B và ông R, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên về đường lối giải quyết vụ án. Căn cứ Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao *"Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".* Do đó, cần sửa lại cách tuyên án của bản án sơ thẩm theo hướng dẫn trên.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông R và bà Y vắng mặt và không có lời trình bày. Tòa án nhân dân huyện Đ đã tống đạt Văn bản số 120/CV-TA ngày 02/11/2022 cho ông R và bà Y thông báo cho ông R và bà Y biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Văn bản này đã được tống đạt trực tiếp cho bà Y và ông R ngày 02/11/2022 (bút lục 38,39), hết thời hạn được ấn định trong thông báo nhưng ông R bà Y không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án nhân dân huyện Đ đưa vụ án ra xét xử ngày 16/02/2023 theo yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp với Điều 5 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp ông R và bà Y có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì được khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B, ông Nguyễn Văn R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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.

*Vì các lẽ trên*;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ  khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B và ông Nguyễn Văn R.

Giữ nguyên phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26; 35, 39, 147, 148, 227, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29, 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B với ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất số 215 diện tích 5.712,6m$^2$ và thửa đất số 256 diện tích 604m$^2$, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Đ, số công chứng 2851 quyển số 01-2020 ngày 07/10/2020 tại Văn phòng công chứng Lư Thành D.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ hủy thông tin chỉnh lý biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 309513 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/10/2014 và số CK 732426 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/9/2017 cho bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B sang tên ông Nguyễn Văn R ngày 13/10/2020 cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ: 1.200.000đồng bà H có nghĩa vụ chịu, đã nộp và chi phí xong.

5. Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị H 41.100.000đồng (Bốn mươi mốt triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Võ Văn B có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà H 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005034 ngày 29-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn B, ông Nguyễn Văn R mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0001224, 0001225, 0001226 cùng ngày 01/03/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thỏa 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, 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.

***Nơi nhận:***
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trịnh Thị Phúc**

**Các thẩm phán** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đặng Văn Những - Phùng Thị Cẩm Hồng** **Trịnh Thị Phúc**