TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2023/DS-PT
Ngày: 10-5-2023
V/v: *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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2023/TLPT-DS ngày 06/02/2023, về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DSST, ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2023/QĐ-PT, ngày 31/3/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn L; địa chỉ: Xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

* *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: Xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

- Bà Lê Thị L1; địa chỉ: Xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Lê Văn V, sinh năm 1982 (có mặt), bà Lê Thị L2 (vắng mặt); địa chỉ: Xã Y, huyện M, tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ tạm trú hiện tại đang sinh sống: Phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Xã G, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

- Văn phòng Công chứng Phạm Đình T3

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T3 – Chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: Xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn L trình bày:***

Tại bản án số 44/2019/DS-ST, ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N đã tuyên buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 775.200.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông B, bà T đã yêu cầu thi hành án đối với bản án nói trên. Ngày 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N đã có quyết định về việc ủy thác thi hành án số 16/QĐ-CCTHADS cho Chi cục thi hành án dân sự huyện K thi hành án đối với Bản án số 44/2019 của Tòa án nhân dân huyện N. Ngày 10/3/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyên K đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 307/QĐ-CCTHADS cho thi hành án đối với ông Nguyễn Văn T1 các khoản phải thi hành: Ông T1 phải trả cho ông B, bà T số tiền 775.200.000 đồng. Ngày 21/9/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã ra Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản mà ông T1, bà L1 đã sang nhượng cho ông V, bà L2 (Chỉnh lý trang 4 và vào sổ địa chính chuyển nhượng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật); đối với tài sản sau:

1. Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

2. Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L1 và ông V, bà L2; sau khi Bản án số 44/2019/DS-ST, ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N đã có hiệu lực pháp luật, nhưng ông T1 không sử dụng khoản tiền thu được từ việc chuyển nhượng để thi hành án và các tài sản còn lại của ông T1 không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Hơn nữa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506885 do UBND huyện K cấp ngày

27/02/2014 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang do ông B giữ nhưng ông T1 cố tình làm lại Giấy chứng nhận mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 của thửa đất này để thực hiện hành vi tẩu tán tài sản.

Do đó, có thể xác định việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông T1.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hánh án dân sự quy định: *"Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án…".*

Căn cứ vào nhưng cơ sở pháp lý đã nêu trên, ông B, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L1 với ông V, bà L2 vô hiệu một phần đối với ½ phần diện tích đất là tài sản của ông T1 trong khối tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà L1 đã sang nhượng cho ông V, bà L2. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà T nhận thấy do tài sản của vợ chồng ông T1, bà L1 chưa được phân chia, chưa biết được phần tài sản của ông T1 được hưởng là bao nhiêu nên ông B, bà T thay đổi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L1 với ông V, bà L2 vô hiệu toàn bộ.

**** Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày***:

Tôi và vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T có quan hệ quen biết với nhau. Tôi có nợ tiền của vợ chồng ông B, bà T. Theo Bản án số 44/2019/DS-ST, ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk buộc tôi phải trả cho ông B, bà T số tiền 775.200.000 đồng; Trong đó: Nợ gốc là 570.000.000 đồng và lãi là 205.200.000 đồng. Do tôi không am hiểu về pháp luật nhiều nên tôi nghĩ Bản án không đề cập gì đến việc cưỡng chế, kê biên đất đai của tôi nên việc tôi chuyển nhượng đất đai của tôi là hợp pháp. Vào khoảng đầu tháng 11/2019 vợ chồng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn V, và Lê Thị L2 (Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Xã Y, huyện M, tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ tạm trú hiện tại đang sinh sống: Phường C, quận x, Thành phố Hồ Chí Mình) 02 thửa đất gồm:

1. Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

2. Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

Hai thửa đất này liền kề nhau. Giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 1.150.000.000 đồng; trong đó ông V, bà Y chuyển khoản cho vợ chồng tôi là 1.100.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng các bên thống nhất để lại cho ông V, bà L2 làm thủ tục sang tên. Vợ chồng tôi đã bàn giao 02 thửa đất cho vợ chồng ông V, bà L2 sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3. Khi chuyển nhượng trên đất đã có cà phê, tiêu, bơ, sầu riêng, chòi, giếng đào, hồ. Sau đó vợ chồng ông V, bà L2 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc chuyển nhượng của chúng tôi. Sau ngày Tòa án nhân dân huyện N xét xử xong vụ án tranh chấp vay tài sản giữa tôi và ông B thì cho đến này tôi chưa trả cho ông B, bà T khoản tiền nào.

Nay ông B, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với ông Lê Văn V, bà Lê Thị L2 vô hiệu thì tôi không đồng ý. Vì vợ chồng tôi đã chuyển nhượng xong cho vợ chồng ông V, bà L2. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà L2, với vợ chồng tôi vô hiệu thì tôi không có yêu cầu gì, không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của việc vô hiệu hợp đồng trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V trình bày:***

Tôi và vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 không có quan hệ họ hàng gì với nhau. Vào khoảng thời gian trong tháng 10, tháng 11/2019 vợ chồng tôi qua giới thiệu của một người bạn tên Trần Văn V1 (Địa chỉ: Xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) vợ chồng tôi biết được vợ chồng ông T1, bà L1 có nhu cầu bán đất rẫy nên vợ chồng tôi và vợ chồng ông T1, bà L1 đã trao đổi, thống nhất việc chuyển nhượng cho vợ chồng tôi 02 thửa đất như sau:

1. Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

2. Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884

do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014 đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

Vợ chồng tôi đã được xác nhận sang tên 02 thửa đất trên. Hiện vợ chồng tôi không thế chấp 02 thửa đất trên tại bất kỳ cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân nào; vẫn giữ bản gốc ở nhà.

Giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 1.150.000.000 đồng. Vợ chồng tôi trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T1, bà L1 qua tài khoản Ngân hàng Sacombank cho ông T1, bà L1; tôi sẽ cung cấp cho Tòa án bản sao của chứng từ chuyển tiền.

Vợ chồng ông T1 đã bàn giao 02 thửa đất cho vợ chồng tôi sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3. Khi chuyển nhượng trên đất đã có cà phê, tiêu, bơ, sầu riêng, chòi, giếng đào, hồ. Hiện nay thì vợ chồng tôi đã trồng thêm một số cây ăn trái khác gồm macca, mít, bơ, sầu riêng với tổng vốn đầu tư khoảng 55.000.000 đồng. Hiện nay vợ chồng tôi nhờ bạn là Trần Văn V1 trông nom hộ, có vấn đề gì thì báo cho vợ chồng tôi.

Vợ chồng tôi và vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T không có quan hệ gì với nhau.

Nay ông B, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà L1 với vợ chồng tôi vô hiệu một phần hai đối với 02 quyền sử dụng đất thì tôi không đồng ý. Vì vợ chồng tôi không biết gì về việc vay nợ giữa ông T1 và ông B. Hai thửa đất trên khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng không có tranh chấp gì; được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều xác nhận. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà L1 với vợ chồng tôi vô hiệu một phần hai đối với 02 quyền sử dụng đất trên thì tôi không yêu cầu xử lý hậu quả của việc vô hiệu trong vụ này.

**** Tại đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 trình bày có nội dung:***

Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện K Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T và bị đơn Nguyễn Văn T1.

Ngày 17/10/2019, Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất, cụ thể sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1370, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1 cùng vợ là bà Lê Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn V cùng vợ là bà Lê Thị L2 đối với thửa đất số 65,

tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 2/12/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1371 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án gồm phiên họp, phiên hòa giải, đối chất, thẩm định và định giá tài sản và các phiên xét xử. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DSST, ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 123, khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T.

[1.1] Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2019, số công chứng 1370, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lê Văn V, bà Lê Thị L2 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 vô hiệu.

[1.2] Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2019, số công chứng 1371, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lê

Văn V, bà Lê Thị L2 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 vô hiệu.

Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác về xử lý hậu quả của giao dịch hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định, chi phí định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/11/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V là ông Nguyễn Thanh T2 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng có cơ sở xác định việc ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông V bà L2 để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông B bà T. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn V, bà Lê Thị L2 đối với 02 quyền sử dụng đất thửa số 65, 80 vô hiệu là phù hợp, nên đơn kháng cáo của ông Lê Văn V là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DSST, ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Văn V đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lê Văn V, bà Lê Thị L2:

Tại Bản án số 44/2019/DS-ST, ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N đã tuyên buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 775.200.000 đồng. Ngày 17/10/2019, ông T1, bà L1 ký kết 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà L2 đối với tài sản của ông T1, bà L1 là 02 thửa đất sau: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2 và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, đều tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

Quá trình thi hành Bản án số 44/2019/DS-ST, ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N xác định tài sản của ông T1 không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên đến ngày 21/9/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ban hành Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS về việc: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với các tài sản sau:

1. Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1;

2. Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1.

Mặt khác, khi ông T1 vay tiền vào năm 2016 của ông B, bà T thì ông T1 có đưa cho ông B, bà T giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506885 của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện K cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông T1, bà L1. Tại thời điểm ngày 17/10/2019, khi ông T1, bà L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà L2 thì ông B, bà T vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506885. Lúc này, ông T1 làm thủ tục báo mất và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với thửa đất số 65. Ngoài ra, các bên trình bày bên nhận chuyển nhượng là bà L2 tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có mặt, chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng không phải

do bà L2 ký. Ông V, bà L2 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông T1, bà L1 với giá chuyển nhượng thực tế hơn 1.000.000.000 đồng nhưng sau khi chuyển nhượng không canh tác, sử dụng mà cho người khác canh tác; mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà L2 chưa hợp lý. Những việc làm này thể hiện ý chí của ông T1 cố tình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho người khác một cách nhanh chóng với mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông B, bà T.

Việc Chi cục THADS huyện K ra quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 65, thửa đất số 80 mà ông T1, bà L1 đã chuyển nhượng cho ông V, bà L2 và ra Quyết định kê biên đối với thửa đất số 65 là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật THADS.

Mặc dù Chi cục THADS huyện K chỉ ra quyết định kê biên đối với thửa đất số 65 của ông T1, bà L1; tuy nhiên, do chưa xác định được phần tài sản của ông T1 trong khối tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà L1 đối với 02 thửa đất nêu trên nên cần tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên để đảm bảo công tác thi hành bản án dân sự.

Ngoài ra, ông V kháng cáo cho rằng ông V, bà L2 là người thứ ba ngay tình; tuy nhiên, các tài sản chưa được đăng ký sang tên cho ông V, bà L2 theo quy định.

Từ những lập luận trên, xét thấy đơn kháng cáo của ông V là không có căn cứ để chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn V – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DSST, ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2019, số công chứng 1370, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lê Văn V, bà Lê Thị L2 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 vô hiệu.

[1.2] Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2019, số công chứng 1371, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T3 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lê Văn V, bà Lê Thị L2 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L1 vô hiệu.

Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác về xử lý hậu quả của giao dịch hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

[2.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải hoàn trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 5.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011763, ngày 26/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2021/0020194, ngày 02/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Nguyễn Duy Thuấn