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

Bản án số: 109/2019/DS-PT
Ngày 11 tháng 4 năm 2019
V/v yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất; 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Phan Đức Phương

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tiểu Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2017/TLPT-DS ngày 13/9/2017 về việc yêu cầu huỷ H ợp đồng chuyển nhượng quyền s ử dụng đất ; huỷ Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2019/QĐPT-DS ngày 21/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Helth Frede B , sinh năm 1941 (vắng mặt).

Địa chỉ Vordingborg, Đan Mạch.

Tạm trú: thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn theo ủy quyền: Ông Phạm Quang T , sinh năm 1973. Địa chỉ: Phường 6, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ngày 15/6/2016 (có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1973 (vắng mặt).

2. Ông Tống Bá T1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Dương Tiến D , sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N - (có mặt).

Địa chỉ: , thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T3 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa. Văn bản ủy quyền số 2185/GUQ-CT ngày 25/5/2016 (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Helth Frede B .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Helth Frede Be do ông Phạm Quang T đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 27/02/2007 ông Helth Frede B khởi kiện tranh chấp đòi tài sản đối với bà Nguyễn Thị H yêu cầu phải trả số tiền 50.000 USD Mỹ. Số tiền này bà H nhận từ ông sau đó dùng để mua căn nhà thị trấn Hậu Nghĩa và một lô đất trên đường 3/2 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử ngày 30/8/2007. Tại bản án số 13/2007/DS-ST đã phán quyết buộc bà H trả cho ông Helth số tiền 50.000 USD Mỹ. Bà H kháng cáo tại bản án số 51/2008/DS-PTngày 27/02/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại hồ sơ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Long An, bà H thừa nhận dùng số tiền của ông để tạo lập tài sản là căn nhà tại thị trấn Hậu Nghĩa và một lô đất trên đường 3/2 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H cũng thừa nhận số tiền chuyển nhượng đất và mua nhà là từ 50.000 USD nhận của ông Helth Frede B .

Trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm, vào ngày 15/12/2007 bà H và ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất 27, diện tích 115m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 00813 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 01/10/2001 bà H đứng tên cho ông Dương Tiến D . Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An. Sau đó ngày 05/9/2015 ông Dương Tiến D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có gắn liền với tài sản) cho mẹ ruột là bà Võ Thị T2 toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 13-3-4, diện tích 115m^2. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An chứng thực theo chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số vào sổ 12498/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 21/12/2007. Đến ngày 30/10/2015 ông Helth Frede B mới phát hiện việc này.

Ông Helth Frede B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 1260 số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 4 ký ngày 15/12/2007; hợp đồng tặng cho số 7668, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 4 ký ngày 05/9/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp đối với căn nhà tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị H trình bày: (Tại Biên bản ngày 29/3/2019).

Căn nhà bà Nguyễn Thị H bán cho anh Dương Tiến D là tài sản riêng của bà H không liên quan đến ông Tống Bá T1 cũng như ông Helth Frede B . Khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thì bà H và ông T1 đều nhận được các văn bản tố tụng do Toà án gửi nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà H , ông T1 không tới Toà án được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Dương Tiến D trình bày:

Ngày 15/02/2007 tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An đã thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất). Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H , ông Tống Bá T1; bên nhận chuyển nhượng là Dương Tiến D. Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã được Nhà nước công nhận là hợp pháp theo quyết định số 12498/QĐUBND ngày 21/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa. Anh Dũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định. Anh D đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính, thuế từ ngày 15/12/2007 đến tháng 9/2015.

Ngày 05/9/2015 anh D thực hiện việc tặng cho tài sản trên cùng quyền sử dụng đất lại cho bà Võ Thị T2. Việc tặng cho cũng đúng theo quy định của pháp luật và bà T2 cũng đã được chỉnh lý quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Vụ việc ông Helth Frede B kiện bà Nguyễn Thị H anh hoàn toàn không biết. Anh không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) của ông Helth Frede B . Anh không đồng ý với những quan điểm của bên khởi kiện và bên bị kiện có liên quan đến tài sản

và quyền sử dụng đất hợp pháp đã được Nhà nước công nhận cho anh và mẹ anh là bà Võ Thị T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị T2 trình bày:

Ngày 15/2/2007 tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An, vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Dương Tiến D là con trai bà. Ngày 21/12/2007 Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa ra quyết định số 12498/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Dương Tiến D . Đến ngày 18/9/2015 Dương Tiến D đã thực hiện việc tặng cho toàn bộ nhà và đất trên lại cho bà đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Việc tặng cho cũng đúng theo quy định của pháp luật và bà T2 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vụ việc ông Helth Frede B kiện bà Nguyễn Thị H bà hoàn toàn không biết và không liên quan. Bà T2 không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) của ông Helth Frede B . Bà T2 không đồng ý với những quan điểm của bên khởi kiện và bên bị kiện có liên quan đến tài sản và quyền sử dụng đất hợp pháp đã được Nhà nước công nhận cho bà Võ Thị T2 và anh D .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa trình bày:

Ngày 01/10/2001 hộ ông Võ Văn L được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở diện tích đất 115m^2 tại thửa số 27, tờ bản đồ số 13-3-4; diện tích sử dụng nhà ở 136,5m^2 đất; diện tích xây dựng 62m^2 tại thị trấn Hậu Nghĩa. Năm 2006 ông L chuyển nhượng đất và tài sản gắn với đất cho bà Nguyễn Thị H được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lữ.

Ngày 15/12/2007 bà Nguyễn Thị H , ông Tống Bá T1 chuyển nhượng cho ông Dương Tiến D diện tích đất 115m^2 tại thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4 và tài sản trên đất là nhà ở 136,5m^2 đất; diện tích xây dựng 62m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An công chứng theo hợp đồng số 1260, quyển số 03TP/CCSCC/HĐGD. Ngày 21/12/2007 Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông Dương Tiến D theo quyết định số 12498/QĐUBND ngày 21/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng.

Tại Công văn số 1348/UBND ngày 06/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa có ý kiến ngày 05/9/2015 ông D tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 13-3-4 cho bà T2 theo hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số 4 công chứng. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức

Hòa chỉnh lý tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh D sang bà T2ngày 18/9/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 4 trình bày:

Ngày 15/12/2007 bà Nguyễn Thị H , ông Tống Bá T1 và ông Dương Tiến D đến Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An yêu cầu công chứng hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m^2 tại thị trấn Hậu Nghĩa.

Đến ngày 05/9/2015 Dương Tiến D yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) nói trên lại cho mẹ là bà Võ Thị T2. Như vậy, việc tặng cho cũng đúng trình tự và quy định của pháp luật. Phòng Công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và xin phép vắng mặt trong các phiên xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 26/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Helth Frede B do ông Phạm Quang T đại diện đối với bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 về việc "tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

- Bác yêu cầu của ông Helth Frede B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Nguyễn Thị H, ông Tống Bá T1 và ông Dương Tiến D ngày 15/12/2007 của Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An đối với thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m^2 tại thị trấn Hậu Nghĩa.

- Bác yêu cầu của ông Helth Frede B về việc hủy quyết định số 12498/QĐUBND ngày 21/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho anh Dương Tiến D ngày 21/12/2007 thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m^2 tại thị trấn Hậu Nghĩa.

- Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/9/2015 giữa anh Dương Tiến D và bà Võ Thị T đối với thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m2 tại thị trấn Hậu Nghĩa; Giữ nguyên chỉnh lý biến động đất ngày 05/9/2015 từ anh Dương Tiến D sang cho bà Võ Thị T2 đối với thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m2 tại thị trấn Hậu Nghĩa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí đo đạc, thẩm định và định giá, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/8/2017, nguyên đơn ông Helth Frede B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Helth Frede B do ông Phạm Quang T đại diện trình bày: Bà H có hành vi tẩu tán tài sản vì bản án sơ thẩm đã xác định trách nhiệm của bà H phải trả nợ cho ông Helth Frede B , nhưng trong khi kháng cáo chờ xét xử phúc thẩm thì bà Nguyễn Thị H có hành vi chuyển nhượng khu nhà đất này cho anh D . Khu nhà đất này có được từ tiền của ông này Helth Frede B gửi về cho bà H để bà H mua. Tài sản chuyển nhượng vẫn còn đang thế chấp tại ngân hàng , nhưng các bên vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng khu nhà đất nêu trên tại Phòng công chứng là không đúng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H , ông Tống Bá T1 với anh Dương Tiến D là vô hiệu, dẫn đến hợp đồng tặng cho tài sản giữa anh D và bà Võ Thị T2 cũng bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Dương Tiến D trình bày: Khi bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 chuyển nhượng nhà, đất thì ông Dương Tiến D có làm việc với Ngân hàng và đã chấp nhận giải chấp sau khi bà H tất toán nợ, không tranh chấp, nên việc ký sau 02 ngày không phải là căn cứ làm cho hợp đồng vô hiệu vì đã phù hợp với ý chí của cả Ngân hàng cũng như bà H , ông T1 và anh D . Tại thời điểm chuyển nhượng không có văn bản pháp luật nào quy định người đã có bản án nợ tiền không được chuyển nhượng tài sản. Các Thông tư 12 và 14 đều ban hành sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và năm 2011 bà H có thi hành án trả cho ông Helth Frede B khoản tiền tương đương 8.000USD nên có căn cứ xác định bà H vẫn còn tài sản để thi hành án tại thời điểm chuyển nhượng nhà, đất. Vì vậy, không có căn cứ xác định bà H, ông T1 chuyển nhượng nhà, đất cho ông D là định hành vi tẩu tán tài sản. Hơn nữa, pháp luật không buộc anh D khi ký hợp đồng chuyển nhượng phải biết quan hệ tình cảm cũng như tiền bạc giữa bà H với ông Helth Frede Be ; không buộc anh D phải biết bà H đang có bản án bị buộc trả nợ. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông D là ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H , ông T1 với anh D đã được công chứng, anh D đã được cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục sang tên xong. Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Võ Thị T2 trình bày: Bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 chuyển nhượng nhà, đất thì anh Dương Tiến D là ngay tình và anh D đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Sau đó anh D đã tặng cho bà T2. Như vậy, hợp đồng tặng cho giữa anh D với bà T2 cũng ngay tình và đúng pháp luật nên không thể bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện các thủ tục tố tụng, thu thập đầy đủ các chứng cứ và xét xử đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[1] Về tố tụng.

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 đã được tống đạt các giấy triệu tập tham gia phiên toà hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà. Những người liên quan khác có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt, hoặc đã được tống đạt các giấy triệu tập tham gia phiên toà hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét vụ án.

[1.2] Anh Dương Tiến D có vợ là chị Phan Phương T4 nhưng việc giao dịch này chỉ mình ông D tham gia nên không xác định chị Thảo là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo hộ khẩu của bà H còn có Dương Hoài T1 con gái, con rể và cháu bà T2 nhưng đây không phải là vụ án tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ hay quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Helth Frede B :

[2.1.1] Ông Helth Frede B cho rằng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2007/DS-ST ngày 30/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Helth Frede B 50.000USD. Ngày 10/9/2007 bà H kháng cáo bản án sơ thẩm. Trong khi chờ xét xử phúc thẩm thì tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Long An, bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 1260 số 03/TP/CC-SCC/HĐGD đối với khu nhà đất toạ lạc tại thửa số 27, tờ bản đồ số 13-3-4 cho anh Dương Tiến D , trong khi tài sản này bà H đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng và đến ngày 17/12/2007 Ngân hàng mới giải chấp tài sản.

Ông Helth Frede B cho rằng việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên đất là hành vi tẩu tán tài sản. Sau đó, ngày 05/9/2015 anh Dương Tiến D tiếp tục ký hợp đồng tặng cho số 7668, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 4 tặng cho tài sản này cho bà Võ Thị T2. Ông Helth Frede B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 1260 số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2007, hợp đồng tặng cho số 7668, quyển số 16/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Võ Thị T2 đối với căn nhà tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[2.1.2] Theo Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, quy định sau khi có bản án sơ thẩm, người có nghĩa vụ thi hành án chuyển nhượng tài sản không nhằm để thi hành án thì bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Việc bà H chuyển nhượng nhà và đất sau khi có bản án dân sự sơ thẩm có kháng cáo đang chờ xét xử phúc thẩm có biểu hiện là hành vi tẩu tán tài sản. Tuy Thông tư liên tịch số 14 nêu trên có hiệu lực từ ngày 15/9/2010, trong khi bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh D diễn ra vào năm 2007 là trước thời điểm có văn bản nêu trên, nhưng khu nhà đất nêu trên lại có được từ tiền của ông này Helth Frede B gửi về cho bà H để bà H mua. Hơn nữa, sau khi bản án của Toà án cấp sơ thẩm đã xác định trách nhiệm của bà H phải trả nợ cho ông Helth Frede B , nhưng trong khi kháng cáo chờ xét xử phúc thẩm thì bà H có hành vi chuyển nhượng khu nhà đất này cho anh D . Mặt khác, khi ký hợp đồng chuyển nhượng khu nhà đất nêu trên tại Phòng công chứng thì tài sản chuyển nhượng vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc ông Helth Frede B thừa nhận khoảng năm 2011 bà H có thi hành án trả cho ông Helth Frede B khoản tiền tương đương 8.000USD cũng không phải là căn cứ xác định bà H vẫn còn tài sản để thi hành án tại thời điểm chuyển nhượng nhà, đất để công nhận các hợp đồng nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 1260 số 03/TP/CC-SCC/HĐGD đối với khu nha đất toạ lạc tại thửa số 27, tờ bản đồ số 13-3-4 giữa bà Nguyễn Thị H , ông Tống Bá T1 với anh Dương Tiến D là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là thửa đất 27 diện tích 115m^2 tại thị trấn Hậu Nghĩa giữa bà H , ông T1 với anh D bị tuyên vô hiệu, nên hợp đồng tặng cho tài sản giữa anh D và bà Võ Thị T đối với khu nhà, đất này cũng bị vô hiệu.

[2.1.3] Từ những phân tích nêu trên , Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Helth Frede B , sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Helth Frede B nên ông Helth Frede B không phải chịu. Bà Nguyễn Thị H , ông Tống Bá T1 phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 phải chịu 300.000đ.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Helth Frede Bennedsen , đồng thời ông Helth Frede B đã quá 60 tuổi nên ông Helth Frede B không phải chịu.

[3.3] Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 phải chịu 11.800.000đ. Ông Helth Frede B đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1phải trả lại số tiền này cho ông Helth Frede B .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; 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, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Helth Frede B ; sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Helth Frede Be về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” như sau:

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Nguyễn Thị H , ông Tống Bá T1 với anh Dương Tiến D , được ký kết ngày 15/12/2007 tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m^2, toạ lạc tại khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

2.2. Huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/9/2015 giữa anh Dương Tiến D với bà Võ Thị T2, được ký kết ngày 05/9/2015 tại Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An đối với thửa đất số 27, tờ

bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m^2, toạ lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

2.3. Hủy Quyết định số 12498/QĐUBND ngày 21/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 808022793164576 do của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp cho anh Dương Tiến D ngày 21/12/2007 và các nội dung tại trang 04 thể hiện việc anh Dương Tiến D tặng cho bà Võ Thị T2 tài sản khu nhà, đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số số 13-3-4, diện tích đất 115m^2, toạ lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 phải chịu 300.000đ. Trả lại cho ông Helth Frede B tiền tạm ứng án phí đã nộp 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 000213 ngày 05/5/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

[3.2] Án án phí dân sự phúc thẩm: Ông Helth Frede B không phải chịu.

[3.3] Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 phải chịu 11.800.000đ (Mười một triệu tám trăm ngàn đồng). Bà Nguyễn Thị H và ông Tống Bá T1 phải trả lại cho cho ông Helth Frede B số tiền 11.800.000đ (Mười một triệu tám trăm ngàn đồng).

[3.4] Trả lại cho ông Helth Frede B tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0009741 ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

[4] Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định của pháp luật tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tối cao(1);*
- *VKSNDcấp cao tại TP. Hồ Chí Minh(1);*
- *Tòa án nhân dân tỉnh Long An(1);*
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An(1);*
- *Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An(1);*
- *Đương sự(7);*
- *Lưu hồ sơ(1),VP(3),18b.*TTT

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

Vũ Ngọc Huynh