

Bản án số: 364/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 9 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 343/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1983.

Địa chỉ cư trú: Số 40, đường Nguyễn Du, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông L1: Ông Đoàn Việt T1, sinh năm 1968.

Địa chỉ cư trú: Số 74, đường Ngô Gia Tự, khóm 4, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trương Ngọc K, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 86B, đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu T2, sinh năm 1970.

Địa chỉ cư trú: Số 86B, đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Xin vắng mặt)

2. Anh Trương Hoàng V, sinh năm 1993.

Địa chỉ cư trú: Số 86B, đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. Bà Hồ Kim L2, sinh năm 1954.

Địa chỉ cư trú: Số 130, đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Kim L2: Ông Phạm Ngọc C, sinh năm 1955. Nơi cư trú: Số 130 đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C. (Vắng mặt).

4. Văn Phòng Công chứng Lê Bích Trân.

Địa chỉ: Số 21A, đường L, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh C. (Xin vắng mặt).

5. Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hoài Dinh – Chấp hành viên (Theo Văn bản ủy quyền số 267/CCTHADS ngày 08/6/2023) (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh L1 là nguyên đơn; Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ Bản án số:125/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau; Bản án số: 95/2022/DS-PT ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau; Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 91/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau; Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số:149/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Ông Nguyễn Minh L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 với bà Hồ Kim L2, theo Hợp đồng số: 1607 quyền số:01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 29/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân về việc chuyển nhượng 03 thửa đất tọa lạc khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông K và bà T2, bao gồm:

- Thửa số 208, tờ bản đồ 08, diện tích 119,12m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 162915, do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 27/01/2016);

- Thửa số 254, tờ bản đồ 06, diện tích 27,50m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 913404, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/3/2009);

- Thửa số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 120m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 413551, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 09/5/2008);

Ông L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 với bà Hồ Kim L2 là do việc chuyển

nhượng có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông K và anh Trương Hoàng V đối với ông L1 số tiền 2.050.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng ông Trương Ngọc K trình bày: Ngày 25/4/2022, bà Hồ Kim L2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 phần đất tọa lạc tại đường Quang Trung khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu của ông K, bà T2 với giá 5.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bà L2 sẽ giao trước 4.100.000.000 đồng để ông K, bà T2 tắt toán toàn bộ số nợ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (gọi tắt là Ngân hàng OCB) để ông K, bà T2 nhận lại tài sản thế chấp là 03 thửa đất trên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà L2 có trách nhiệm giao ông K, bà T2 số tiền 220.000.000 đồng để ông K, bà T2 thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Yến Trinh theo Quyết định thi hành án số: 880/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2021. Sau khi bà T2 tắt toán nợ tại Ngân hàng OCB đã nhận lại toàn bộ tài sản thế chấp và thi hành bản án xong đối với bà Trinh đến ngày 27/4/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau ban hành Quyết định số: 52/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Đến ngày 29/4/2022 ông K, bà T2 và bà L2 xác lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân để chuyển nhượng toàn bộ 03 phần đất trên với giá 900.000.000 đồng. Ông K và bà T2 đã nhận đủ số tiền tổng cộng 5.000.000.000 đồng và đã giao đất cho bà L2 quản lý và bà L2 đã làm thủ tục đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, bà L2 chưa nhận kết quả thì đến ngày 12/5/2022 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 149/QĐ-CCTHADS.

Ông K không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 với bà Hồ Kim L2 xác lập ngày 29/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân vì căn cứ vào Quyết định số: 52/QĐ-CCTHADS ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi, hiện trạng tài sản và căn cứ quy định pháp luật thì bản án đối với vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông L1 và ông K vẫn chưa có hiệu lực pháp luật. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà T2 và bà L2 vẫn chưa có bản án phúc thẩm nên việc chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông K, bà T2 không còn quyền đối với tài sản trên kể từ thời điểm ký kết hợp đồng với bà L2 ngày 29/4/2022, ông K chuyển nhượng đất để lấy tiền thực hiện nghĩa vụ thi hành án với bà Trinh và thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng OCB chứ không tẩu tán tài sản như ông L1 trình bày, căn cứ vào Điều 423 Bộ luật dân sự thì không thuộc trường hợp hủy hợp đồng, ông K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L2. Đối với khoản nợ của ông L1, ông K đồng ý trả nhưng do hiện nay ông chưa có đủ điều kiện thanh toán nợ cho ông L1 nên sẽ đi làm để trả nợ dần.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Thu T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất trình bày của ông K. Bà T2 xác định không liên quan, không có nghĩa vụ thi hành án đối với ông L1 nên việc ông L1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của bà, ông K với bà L2 là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định, được chấp nhận của cơ quan thi hành án, không có việc tẩu tán tài sản, nhà đất chuyển nhượng hiện nay đã giao bà L2 đang quản lý, sử dụng. Do đó, bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L1, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà L2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Trương Hoàng V trình bày:

Thống nhất với trình bày của ông K, bà T2. Chấp hành viên là ông Dinh biết việc ông K, bà T2 có nợ Ngân hàng OCB, ông L1 là người trực tiếp nhận tiền thi hành án thay bà Trinh từ ông K, sau đó ông L1 là người nộp đơn yêu cầu thi hành án. Ông K chưa nhận được Bản án số: 95/2022/DS-PT ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau nhưng trước đó Cơ quan thi hành án lại ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản mà không làm việc với ông K là chưa phù hợp. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng không đúng giá thị trường nên có dấu hiệu tẩu tán tài sản là không có căn cứ vì việc chuyển nhượng không dưới giá của bảng giá đất nhà nước qui định, không trái quy định pháp luật. Do đó, việc chuyển nhượng giữa ông K, bà T2 với bà L2 là hợp pháp không có việc tẩu tán tài sản, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Kim L2 trình bày:

Bà L2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 phần đất tọa lạc tại đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu của ông K, bà T2. Theo Văn bản thỏa thuận ngày 25/4/2023, bà L2 sẽ giao 4.100.000.000 đồng để ông K, bà T2 tắt toán toàn bộ số nợ tại Ngân hàng OCB để nhận lại tài sản thế chấp cũng là quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, bà L2 có trách nhiệm giao 220.000.000 đồng để ông K thực hiện nghĩa vụ Thi hành án đối với bà Trinh. Sau khi tắt toán nợ Ngân hàng OCB nhận lại được tài sản thế chấp và thi hành án xong với bà Trinh đến ngày 27/4/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau ban hành Quyết định số: 52/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi, hiện trạng tài sản. Đến ngày 29/4/2022, ông K, bà T2 và bà L2 xác lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân chuyển nhượng toàn bộ 03 phần đất với giá 900.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông K, bà T2 đã giao đất cho bà L2 quản lý, sử dụng và đã làm thủ tục đăng ký chuyển tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau. Đến ngày 12/5/2022, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số:149/QĐ-CCTHADS nên bà L2 hiện nay vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà L2 nhận chuyển nhượng đất từ ông K, bà T2 là hợp pháp nên bà L2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, yêu cầu được tiếp tục thực hiện

hợp đồng đối với ông K, bà T2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L2 với ông K, bà T2 thì bà L2 cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Đại diện Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau trình bày:

Căn cứ quy định pháp luật, Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau ban hành các văn bản, quyết định đúng trình tự, thủ tục luật định. Việc ông K, bà T2 chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho bà L2 là có dấu hiệu tẩu tán tài sản, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:149/2023/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau:

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 với bà Hồ Kim L2 ký ngày 29/4/2022 theo hợp đồng số 1607 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng Công chứng Lê Bích Trân về việc chuyển nhượng 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trương Ngọc K và bà Trần Thị Thu T2 tọa lạc khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, bao gồm:

- Thửa số 208, tờ bản đồ 08, diện tích 119,12m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 162915, do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 27/01/2016);
- Thửa số 254, tờ bản đồ 06, diện tích 27,50m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 913404, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/3/2009);
- Thửa số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 120m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 413551, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 09/5/2008);

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/7/2023, ông Nguyễn Minh L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng của ông K bà T2 và bà L2 là vô hiệu.

Ngày 24/7/2023, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng của ông K, bà T2 và bà L2 là vô hiệu vì việc chuyển nhượng để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận:

Ông Đoàn Việt T1 tranh luận: Nguyên đơn đã trình bày các căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T2 và bà L2 là vô hiệu.

Ông Lưu Hoài Dinh trình bày: yêu cầu sửa án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà T2 với bà L2 là vô hiệu để cơ quan thi hành án kê biên tài sản, thu án phí cho nhà nước và cho người được thi hành án.

Ông V tranh luận: Ông K, bà T2 chuyển nhượng đất cho bà L2 là hợp pháp vì thời điểm đó ông K nợ tiền Ngân hàng, nếu không xử lý sẽ thành nợ xấu, do đang nợ ngân hàng nên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng giá 5 tỷ như giá thực tế. Sau khi bán tài sản ông K đã trả nợ cho bà Trinh nên Chi cục thi hành án không còn kê biên tài sản trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông L1 và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 và bà Hồ Kim L2 ký ngày 29/4/2022 theo hợp đồng số:1607 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng Công chứng Lê Bích Trân về việc chuyển nhượng 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông K và bà T2 tọa lạc khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, bao gồm:

- Thửa số 208, tờ bản đồ 08, diện tích 119,12m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 162915, do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 27/01/2016);
- Thửa số 254, tờ bản đồ 06, diện tích 27,50m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 913404, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/3/2009);
- Thửa số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 120m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 413551, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 09/5/2008).

Ông K, bà L2 không đồng ý hủy hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của ông L1, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà mau, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông K nợ ông L1 số tiền 2.050.000.000 đồng, hai bên phát sinh tranh chấp sau đó có khởi kiện ra tòa. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên xử buộc ông K, anh V có nghĩa vụ thanh toán cho ông L1 số tiền 2.050.000.000 đồng.

Theo ông K xác định: Đến ngày 25/4/2022, ông K, bà T2 có ký văn bản thỏa thuận với bà Hồ Kim L2 về việc chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất nêu trên với điều kiện bà L2 chuyển tiền để ông K, bà T2 thanh toán nợ tại Ngân

hàng OCB số tiền 4.100.000.000 đồng và số tiền phải thi hành án đối với bà Trinh là 220.000.000 đồng, sau đó mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng với số tiền 900.000.000 đồng. Đến ngày 26/4/2022 bà T2 tất toán nợ tại Ngân hàng OCB tổng số tiền 4.054.447.443 đồng và nhận lại tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất nêu trên cùng ngày.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên xử buộc ông K, anh V có nghĩa vụ thanh toán cho ông L1 số tiền 2.050.000.000 đồng và tại bản án phúc thẩm số: 95/2022/DSPT ngày 04/5/2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do ông K kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì ngày 25/4/2022, ông K, bà T2 có ký văn bản thỏa thuận với bà Hồ Kim L2 về việc chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 5 tỷ đồng.

Đến ngày 27/4/2022, ông K và Thủy nộp tiền thi hành án đối với bà Trinh số tiền 204.695.266 đồng và cùng ngày 27/4/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau ban hành Quyết định số: 52/QĐ-CCTHADS ngày 27/4/2022 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi, hiện trạng tài sản. Nên ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hồ Kim L2 ngày 29/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân.

[4] Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận đủ số tiền còn lại thì ông K không dùng số tiền trên để thanh toán nợ cho ông L1, cũng như thanh toán phần án phí ông K phải nộp cho ngân sách nhà nước. Mặc dù, sau khi ông K ký hợp đồng chuyển nhượng thì đến ngày 04/5/2022 bản án phúc thẩm đã tuyên có hiệu lực pháp luật thi hành. Ông K xác định ông dùng số tiền còn lại để nhờ luật sư và làm các giấy tờ nên ông K không thực hiện nghĩa vụ theo bản án số 95 nhưng ông K chỉ trình bày bằng lời nói, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho khoản tiền hơn 700.000.000 đồng ông K sử dụng vào việc chính đáng mà không phải trả nợ.

[5] Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T2 với bà Hồ Kim L2 ký ngày 29/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân là vô hiệu do trốn trách nghĩa vụ thi hành án với người thứ 3 .

Khi hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông K, bà T2 thừa nhận đã nhận của bà L2 số tiền 5 tỷ nên ông K, bà T2 có nghĩa vụ giao trả lại cho bà L2 số tiền trên. Bà L2 chưa nhận tài sản do tài sản đang bị kê biên nên không phải giao nhận tài sản.

Đối với việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm bà L2 có xác định nếu hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu bồi thường, do đó tách phần bồi thường thiệt hại ra để các đương sự tự

thương lượng hoặc khởi kiện thành vụ án khác.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, chấp nhận kháng cáo của ông L1 và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[7] Án phí phúc thẩm: Ông L1, chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau không phải chịu, do ông L1 có nộp tạm ứng nên được nhận lại.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh L1 và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2023/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 và bà Hồ Kim L2 ký ngày 29/4/2022 theo hợp đồng số: 1607 tại Văn phòng công chứng Lê Bích T3 về việc chuyển nhượng 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trương Ngọc K và bà Trần Thị Thu T2 tọa lạc khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, là vô hiệu, bao gồm:

- Thửa số 208, tờ bản đồ 08, diện tích 119,12m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 162915, do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 27/01/2016);
- Thửa số 254, tờ bản đồ 06, diện tích 27,50m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 913404, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/3/2009);
- Thửa số 245, tờ bản đồ 06, diện tích 120m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 413551, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 09/5/2008).

Buộc ông Trương Ngọc K, bà Trần Thị Thu T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hồ Kim L2 số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Kể từ ngày phía bà L2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông K, bà T2 chưa thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Ngọc K phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp), ông Nguyễn Minh L1 không phải chịu, ngày 09/11/2022, ông L1 đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002439 tại Chi cục thi

hành án dân sự thành phố Cà M, được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L1 và chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau không phải chịu. Ngày 25/7/2023, ông Nguyễn Minh L1 có nộp tạm ứng 300.000 đồng (lai thu số 0003769) tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

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

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 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, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Đinh Cẩm Đào