TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 293/2024/DS-PT
Ngày: 08-7-2024
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát- Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M năm 1962.

Địa chỉ: Số H đường H, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà M:

Ông Trần Văn C năm 1967; Có mặt.

Địa chỉ: Số H, phường D, thành phố T, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Chí K năm 1986; Có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Kim P năm 1985; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố A, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Yến N năm: 1978. Địa chỉ: Số C ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M3 người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần Văn C1 bày:

Vào ngày 03/3/2022, bà M4 kiện ông Trương Chí K1 Nguyễn Kim P1 cầu trả số tiền vốn vay còn nợ là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An ra Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 07/2022/QĐCNHGT-DS ngày 18/4/2022, theo đó chậm nhất đến ngày 31/8/2022 ông K2 bà P2 nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà M5 tiền 8.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, vào ngày 30/3/2022 (trước ngày Tòa án lập biên bản hòa giải thành 01 ngày), bà P3 chuyển nhượng thửa đất số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Yến N1. Bà N2 được cập nhật tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/6/2022. Đây là thửa đất bà P3 nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân với ông K3 bà P4 nhượng thửa đất trên cho bà N3 nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên bà M6 cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim P5 Trương Chí Kvới bà Nguyễn Thị Y Nđược Văn phòng C1Thảo chứng nhận ngày 30/3/2022 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An

Hủy cập nhật biến động ngày 10/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C với thửa đất trên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 454634.

Bị đơn ông Trương Chí K4 bày: Ông không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2022 giữa bà Nguyễn Kim P6 bà Nguyễn Thị Yến N4 với thửa đất số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2 do văn phòng C1Thảo công chứng số 992, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD vì giữa ông, bà P7 bà N5 hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trong thời điểm đất không có ai tranh chấp và trình tự thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, bà N2 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C biến động ngày 10/6/2022 theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn b à Nguyễn Kim P8 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có trình bày .

Bà Nguyễn Thị Yến N6 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M7 bà nhận chuyển nhượng thửa đất

số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2 của ông K2 bà P9 trình tự thủ tục pháp luật quy định và bà đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C biến động ngày 10/6/2022 theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M8 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Các đương sự thống nhất với mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 28/6/2023 và duyệt ngày 30/6/2023 và kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện C, tỉnh Long An ngày 13/12/2022.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 100, 166, 167 và Điều 188 Luật đất đai; Căn cứ Điều 12, 27 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 để tuyên xử*:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị Tuyết M9 với ông Trương Chí K5 bà Nguyễn Kim P10 việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim P5 Trương Chí Kvới bà Nguyễn Thị Yến N7 công chứng tại Văn phòng C1Thảo theo số công chứng 992, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long Antheo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 71-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 28/6/2023 và duyệt ngày 30/6/2023.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Tuyết M10 chịu số tiền 5.022.000 (năm triệu không trăm hai mươi hai nghìn) đồng, bà M11 nộp xong.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Tuyết M12 miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M13 cáo.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M2 không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Trong phần tranh luận:

Bị đơn ông Trương Chí K4 bày: Vào ngày 30/3/2022, ông chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 139 cho bà Nguyễn Thị Yến N8 trả nợ Ngân hàng và trả cho ông Nguyễn Thanh B tiền nợ là 3.200.000.000 đồng. Vào ngày 15/5/2022, trả cho ông Nguyễn T P1số tiền nợ 2.500.000.000 đồng, ông hoàn toàn không có tẩu tán tài sản và thời điểm chuyển nhượng thì tài sản không có tranh chấp. Trước khi chuyển nhượng thửa đất 139 cho bà N9 vợ chồng ông cũng có yêu cầu bà M14 chuyển nhượng luôn thửa đất 139 để trừ nợ nhưng bà M15 đồng ý nên ông đã trả cho bà M số tiền 1.800.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M3 người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn C1 bày: Vào ngày 18/2/2022, ông Trương Chí K6 chuyển nhượng cho ông Trần Văn N10 quyền sử dụng thửa đất 46, diện tích 721,2m^2 , giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Thửa đất 139 ông K7 nhượng cho bà N11 ngày 30/3/2022, còn Tòa án mời hòa giải thành ngày 31/3/2022. Hiện nay ông K5 bà P11 còn tài sản nào để đảm bảo thi hành án trả nợ cho bà M

Bản án sơ thẩm nhận định hiện ông K5 bà P12 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, diện tích 378m^2 và thửa đất số 160, tờ bản đồ số 2C, diện tích 378m^2, cùng tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long Anlà không đúng sự thật. Hiện 02 thửa đất trên ông K5 bà P13 đã chuyển nhượng cho người khác, có phát sinh tranh chấp và được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết. Kết quả giải quyết là công nhận quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng nên hiện giờ ông K5 bà P11 còn tài sản để thi hành án.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim P5 Trương Chí Kvới bà Nguyễn Thị Y Ndo Văn phòng C1Thảo chứng nhận ngày 30/3/2022 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An; Hủy cập nhật biến động ngày 10/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C với thửa đất trên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 454634.

Ông K8 rằng trước đó bà M15 nhận đất của ông K5 bà P14 khấu trừ bớt nợ là không đúng, ông K9 trả cho bà M5 tiền 1.800.000.000 đồng nhưng trả cho khoản nợ khác do ông K10 nhiều khoản nợ khác nhau của bà M16 không phải trả cho khoảng tiền nợ 8.000.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Yến N12 bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông K5 bà P15 ngay tình, hợp pháp nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên toà, xét thấy khi các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng

thửa đất số 139 không có tranh chấp, số tiền chuyển nhượng thửa đất trên ông Ksử dụng để trả nợ cho ông P1và ông B(có biên nhận tiền). Mặt khác, bà M15 có tài liệu chứng cứ chứng minh bà P7 ông K7 nhượng thửa đất cho bà N là nhằm tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M17 cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M2 kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M2 kháng cáo về bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: bà Nguyễn Kim P16 mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà P17

[4] Về nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tuyết M2 yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim P6 bà Nguyễn Thị Yến N4 với thửa đất số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2 được công chứng tại Văn phòng C1Thảo theo số công chứng 992, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long Antheo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 71-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 28/6/2023 và duyệt ngày 30/6/2023.

[4.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2022:

Bà Nguyễn Kim P18 bà Nguyễn Thị Y N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 139, giao dịch được xác lập bằng văn bản có công chứng, chứng thực, là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định tại các Điều 119, 502 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ 2C, diện tích 201m^2, bà P8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất không có tranh chấp, tài sản không bị kê biên để đảm bảo thi hành bản án nên bà P2 đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

[4.3] Nguyên đơn cho rằng việc bà P4 nhượng thửa đất 139 cho bà N13 mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là chưa đủ căn cứ vì khi chuyển nhượng đất thì bà P19 tiền chuyển nhượng đất để trả nợ cho các chủ nợ khác là ông Nguyễn Thanh B2 ông Nguyễn Thanh P20, ngoài ra, ông K5 bà P

cũng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất khác cho bà M18 trả cho bà M5 tiền 1.800.000.000 đồng để khấu trừ các khoản nợ khác. Việc chuyển nhượng đất với bà N14 bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bà N2 thanh toán tiền và giao nhận đất xong một cách ngay tình và hợp pháp. Do đó nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ 3 ngay tình nên cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết M19 không có căn cứ chấp nhận. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Tuyết M10 chịu án phí nhưng bà M20 yêu cầu được miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết M2

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 167 và Điều 188 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 12, 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị Tuyết M9 với ông Trương Chí K5 bà Nguyễn Kim P10 việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim P5 Trương Chí Kvới bà Nguyễn Thị Yến N7 công chứng tại Văn phòng C1Thảo theo số công chứng 992, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Long Antheo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 71-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 28/6/2023 và duyệt ngày 30/6/2023.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Tuyết M2 phải chịu số tiền 5.022.000 (năm triệu không trăm hai mươi hai nghìn) đồng, bà M11 nộp xong.

3. Về án phí: bà Nguyễn Thị Tuyết M12 miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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.

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

Nơi nhận:
-TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Đương sự
- Lưu .

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

Đặng Văn Những