TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2024/DS-PT
Ngày: 15-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt;

Ông Phạm Văn Tỉnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2023/TLPT-DS ngày 04/10/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3541/2023/QĐXXPT-DS ngày 30/10/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Út T, sinh năm 1985;

Nơi cư trú: ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022):

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1979; (có mặt)

Nơi cư trú: 53/6 ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

Ông Võ Văn C1, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Bà Lê Thị H, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: 92/3 ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1981; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Út T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Từ năm 2018 đến ngày 07/02/2021, ông T có hợp đồng mua bán thức ăn và thuốc nuôi trồng thủy sản với ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H. Khi mua bán 02 bên không làm hợp đồng, chỉ thoả thuận bằng lời nói. Ông T sẽ bao thức ăn, thuốc nuôi trồng thuỷ sản đến cuối vụ cho ông C1, bà H. Khi nào ông C1, bà H thu hoạch tôm thì phải thanh toán toàn bộ cho ông T. Tuy nhiên, có những vụ ông C1, bà H không thanh toán hoặc có thanh toán nhưng không đủ thì ông T cũng tiếp tục bán cho ông C1, bà H; tính đến ngày 25/3/2021 ông C1, bà H còn thiếu ông T số tiền 749.819.000 đồng. Nguồn vốn để ông T mua bán thức ăn và thuốc nuôi trồng thủy sản chủ yếu là do ông T vay của Ngân hàng và phải chịu lãi hàng tháng nên ông T đã nhiều lần đến gặp ông C1, bà H để yêu cầu thanh toán số nợ trên nhưng ông C1, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông T đã khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả ông T số tiền là 749.819.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Ngày 17/6/2021, Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú thụ lý vụ án. Ngày 20/10/2021 Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử, theo bản án số 58/2021/DS-ST ngày 20/10/2021 của Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú, buộc ông C1 và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền là 749.819.000 đồng. Ngày 29/10/2021 ông C1 và bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 246, tờ bản đồ số 22, toạ lạc ấp Q, xã Q, huyện T là tài sản duy nhất của ông C1 và bà H cho ông Nguyễn Đức M. Ngày 11/11/2021 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thiếu hiểu biết nên trong quá trình giải quyết ông T không

yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 246, tờ bản đồ số 22, toạ lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ngày 22/11/2021, ông T làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 31/12/2021, ông T nhận được Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú trả lời là ông C1 và bà H chưa có điều kiện thi hành án, do ông C1 và bà H không còn tài sản thi hành án.

Theo ông T biết thì sau khi nợ tiền thức ăn của ông T, do ông T không bán thức ăn cho ông C1, bà H nữa thì ông C1, bà H có mua thức ăn của ông M, có nợ tiền của ông M nhưng nợ bao nhiêu thì ông T không biết. Việc ông C1, bà H chuyển nhượng đất cho ông M là nhằm trốn tránh trách nhiệm, tẩu tán tài sản để không thi hành án cho ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Hiện ông C1, bà H vẫn sinh sống và sử dụng thửa đất nêu trên. Vì vậy, ông T yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Đức M vào ngày 29/10/2021;

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Đức M, số vào sổ cấp GCN: CS12469 cấp ngày 11/11/2021.

Ông T đồng ý kết quả đo đạc và định giá ngày14/3/2023. Đối với chi phí đo đạc, ông T đề nghị giải quyết theo quy định.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2023 bị đơn ông Võ Văn C1 và bà Lê Thị H trình bày:

Từ năm 2018 đến năm 2021 nhưng không nhớ tháng nào của năm 2021 ông, bà có mua thức ăn, tôm giống, thuốc thuỷ sản của ông T. Ông, bà không nhớ mua bao nhiêu lần chỉ nhớ là mua 09 vụ nhưng đều thất trắng nên nợ ông T số tiền 749.819.000 đồng. Do ông, bà không có tiền trả nên ông, bà nhiều lần năn nỉ ông T cho ông, bà trả dần nhưng ông T không đồng ý nên khởi kiện ông, bà tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú. Ngày 20/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử, buộc ông, bà phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông T số tiền 749.819.000 đồng. Ông, bà đồng ý với bản án nên không có kháng cáo.

Ngoài ra, năm 2020, ông, bà có nhiều lần mua thức ăn, tôm giống, thuốc thuỷ sản của ông M. Và nhiều lần vay, mượn của ông M nên tính đến ngày 26/10/2021 thì ông, bà nợ ông M là 1.000.000.000 đồng.

Do ông T không bán thức ăn mà ông, bà thì đang nuôi tôm nên ông, bà có đến cửa hàng ông M để mua thức ăn tiếp tục nuôi nên có nợ tiền của ông M khoảng 280.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán nợ cho nhiều người

do ông, bà thiếu nợ rất nhiều người, không có tiền trả lãi, xã hội đen tìm đến nhà đe dọa nên ngày 12/9/2021 ông, bà chuyển nhượng thửa đất 246, tờ bản đồ số 22, toạ ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre với giá đất là 1.700.000.0000 đồng, ông, bà trừ nợ cho ông M là 1.000.000.000 đồng, số còn lại ông, bà trả nợ cho những người khác, mỗi người một ít chứ không trả đủ, trả nợ Ngân hàng khoảng hơn 300.000.000 đồng, trả cho ông T 20.000.000 đồng nhưng ông T không nhận nên ông, bà đã nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự huyện T.

Do ông M thấy hoàn cảnh của ông, bà quá khó khăn, không còn chỗ ở khác nên sau khi chuyển nhượng xong thì ông M cho ông, bà thuê lại thửa đất nêu trên để tiếp tục nuôi tôm trả nợ cho người khác, mỗi tháng là 2.000.000 đồng. Hiện nay, ông, bà vẫn còn thuê thửa đất 246 của ông M. Thời điểm ông, bà chuyển nhượng cho ông M thì thửa đất 246 không có ai tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hay bị kê biên.

Khi chuyển nhượng đất cho ông M thì ông, bà không nói cho ông M biết là ông, bà có nợ tiền của ông T và ông T đang khởi kiện tại Tòa án; ông M cũng không có hỏi. Do khoản nợ ông M nhiều hơn những người khác nên mục đích ông, bà chuyển nhượng đất cho ông M để khấu trừ số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền ông, bà vẫn còn nợ ông M là khoảng 280.000.000 đồng, phần này ông M cho nợ lại để ông, bà trả sau. Ngoài thửa đất 246 thì ông bà không còn tài sản nào khác. Mục đích ông, bà bán đất là để trả nợ chứ không có ý định trốn trách nhiệm hay tẩu tán tài sản với ông T.

Ngày 12/9/2021, ông, bà với ông M lập giấy tay mua bán đất; ngày 29/10/2021 ông, bà với ông M ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng Công chứng huyện T. Khi đến Văn phòng công chứng ký tên thì Công chứng viên có hỏi giá mua bán là bao nhiêu thì ông M nói là 700.000.000 đồng, họ hỏi tiếp giao tiền chưa thì ông, bà nói nhận đủ rồi, thấy vậy ông, bà cũng đồng ý chứ không biết gì. Ông, bà đồng ý kết quả đo đạc và định giá ngày 14/3/2023 và các giấy tờ, tài liệu do ông M cung cấp là đúng.

Hiện nay kinh tế gia đình ông, bà rất khó khăn nếu có điều kiện ông, bà sẽ hoàn trả đầy đủ cho ông T, hiện ông, bà vẫn tiếp tục nuôi tôm. Còn đất thì ông, bà đã chuyển nhượng cho ông M xong rồi nên ông bà không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M và cũng không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T.

Do ông, bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông T nên ông, bà không yêu cầu giải quyết gì đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà với ông M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Đức M trình bày:

Năm 2020 ông có bán tôm giống, thức ăn, thuốc thuỷ sản cho ông C1, bà H. Hình thức mua bán là ông bao cho đến cuối vụ, sau khi thu hoạch tôm thì ông C1, bà H phải thanh toán đầy đủ cho ông nhưng ông C1, bà H đã thu hoạch nhiều vụ nhưng vẫn không thanh toán khoản nào. Ngoài ra, ông có nhiều lần cho ông C1 và bà H mượn tiền nhưng ông C1, bà H vẫn không trả nên ngày 12/9/2021 ông C1, bà H chuyển nhượng cho ông thửa đất 246 tờ bản đồ số 22 để khấu trừ, lúc đó ông với ông C1, bà H chưa cộng các khoản nợ lại, hai bên chỉ thống nhất giá thửa đất là 1.700.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán đất. Do lúc này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 246 ông C1, bà H đang thế chấp vay vốn Ngân hàng, đến đáo hạn mà ông C1, bà H không trả được nên ông phải đưa tiền cho ông C1, bà H khoảng hơn 300.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng. Thời điểm này mẹ ông bị bệnh phải nằm viện điều trị; còn ông C1, bà H thì thường xuyên đi về tỉnh Vĩnh Long nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Đến ngày 26/10/2021 hai bên chốt lại các khoản nợ thì ông C1, bà H nợ ông khoảng 1.280.000.000 đồng, ông đồng ý khấu trừ 1.000.000.000 đồng, số còn lại 280.000.000 đồng ông để cho ông C1, bà H từ từ trả; số tiền 700.000.000 đồng ông giao đủ cho ông C1, bà H. Theo ông biết sau khi nhận 700.000.000 đồng thì ông C1, bà H cũng trả nợ cho nhiều người vì lúc này ông C1, bà H nợ rất nhiều người. Đến ngày 11/11/2021 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thấy ông C1, bà H không có chỗ ở nên ông cho ông C1, bà H ở lại vài tháng, đến ngày 12/7/2022 thì ông cho ông C1, bà H thuê lại; thời hạn thuê là 03 năm, mỗi tháng là 2.000.000 đồng.

Ông hoàn toàn không biết ông C1, bà H có nợ của ông T, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông C1, bà H cũng không nói cho ông biết nên ông mới nhận chuyển nhượng. Đối với giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng 700.000.000 đồng là do khi đến Văn phòng Công chứng huyện T để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thì Công chứng viên hỏi giao tiền chưa thì ông nói giao rồi còn lại 700.000.000 đồng nên họ ghi 700.000.000 đồng.

Ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất là hợp đồng giả cách là không đúng, ông nhận chuyển nhượng là để khấu trừ nợ. Nếu biết việc chuyển nhượng đất mà gặp nhiều rắc rối như thế thì ông không nhận chuyển nhượng. Do việc chuyển nhượng đất là hợp pháp, đúng quy định, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T.

Do ông không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T nên ông trong vụ án này ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông C1, bà H.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 26, 34, điểm b, khoản 1 Điều 35, các điều 39, 147, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 194, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; 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 của Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Út T về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Đức M vào ngày 29/10/2021 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Đức M, số vào sổ cấp GCN: CS12469 cấp ngày 11/11/2021.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Út T kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Đức M vào ngày 29/10/2021; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Đức M, số vào sổ cấp GCN: CS12469 cấp ngày 11/11/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà H với ông M là hợp đồng giả cách nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho ông T, hợp đồng có trốn thuế, sau khi ông C1, bà H bán đất xong không trả tiền cho ông M, đến nay ông C1, bà H không giao đất cho ông M, giấy cho thuê đất lập sau khi bán đất để hợp thức hóa việc ông C1, bà H sinh sống trên đất, mua thức ăn cùng một lúc với 02 đại lý trong khi đó ông C1, bà H chỉ nuôi có 02 ao. Các giấy tờ mua đất; thuê đất giữa ông C1, bà H với ông M mới lập đây, do lúc này ông C1, bà H đang còn nợ ông T và đã có bản án ông C1, bà H phải thực hiện nghĩa vụ với ông T, thửa đất 246 là tài sản duy nhất của ông C1, bà H nhưng ông C1, bà H lại chuyển nhượng đất cho ông M. Khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật thì ông M thực hiện chuyển nhượng đất cho ông Châu Văn H1, sinh năm 1975, trú tại: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và sau đó ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông T

thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm lý do ông M đã chuyển nhượng đất cho ông Châu Văn H1.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Út T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Út T kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông T:

Nguyên đơn ông Nguyễn Út T khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Đức M vào ngày 29/10/2021; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Đức M, số vào sổ cấp GCN: CS12469 cấp ngày 11/11/2021. Bị đơn ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Út T.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức M đối với phần đất có diện tích 6.389m^2 thuộc thửa đất 246, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/10/2021 được công chứng tại Văn phòng C và tại thời điểm tham gia hợp đồng, các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định pháp luật về mặt hình thức được quy định tại các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về nội dung: Phía nguyên đơn ông T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà H với ông M là hợp đồng nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho ông T, hợp đồng có trốn thuế, sau khi ông C1, bà H bán đất xong không trả tiền cho ông M, đến nay ông C1, bà H không giao đất cho ông M, giấy cho thuê đất lập sau khi bán đất để hợp thức hóa, mua thức ăn cùng một lúc với 02 đại lý trong khi đó ông C1, bà H chỉ nuôi có 02 ao; thửa đất 246 là tài sản duy nhất; các giấy tờ mua đất; thuê đất giữa ông C1, bà H với ông M mới lập đây, do lúc này ông C1 và bà H đang còn nợ ông T và đã có bản án ông C1 và bà H phải thực hiện nghĩa vụ với ông T.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự " *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…".*

Theo hồ sơ vụ án, ngày 17/6/2021, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản giữa nguyên đơn ông Nguyễn Út T với bị đơn là ông Võ Văn C1 và bà Lê Thị H. Đến ngày 20/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử, theo bản án số 58/2021/DS-ST ngày 20/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú quyết định buộc ông C1 và bà H phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông T số tiền là 749.819.000 đồng. Ngày 29/10/2021 ông C1 và bà H chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 246 cho ông Nguyễn Đức M. Ngày 11/11/2021, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Như vậy, ông C1, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M trước khi bản án số 58/2021/DS-ST ngày 20/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú có hiệu lực pháp luật nên được xác định là giao dịch hợp pháp, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự

Việc ông C1, bà H vẫn tiếp tục sử dụng đất là do ông M cho ông C1, bà H thuê, phù hợp với "Giấy cho thuê đất vuông vào ngày 17/6/2022" giữa ông M với ông C1, bà H. Ông T cho rằng "Giấy cho thuê đất vuông" là lập để hợp thức hóa việc ông C1, bà H sinh sống trên đất và chỉ mới được lập đây, tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này nên không có cơ sở xem xét.

Đồng thời, tại thời điểm ông C1, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì đất không có tranh chấp, không phải là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, thửa đất cũng không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo cho việc thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 33/2020/ NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Do đó, việc ông T cho rằng ông C1, bà H chuyển nhượng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông M nhằm tẩu tán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/10/2021 là hợp đồng giả cách và nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ.

Đối với lời trình của ông T cho rằng thực tế giá trị thửa đất số 246 là 1.700.000.000 đồng nhưng ông C1, bà H với ông M ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng là để trốn thuế. Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà H với ông M có vi phạm về việc ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế hai bên chuyển nhượng, tuy nhiên, hợp đồng giữa hai bên đã hoàn thành, hai bên không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng này nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà H với ông M và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức M là phù hợp.

Ngoài ra, ông T còn cho rằng việc ông C1, bà H mua thức ăn cùng một lúc với 02 đại lý trong khi đó ông C1, bà H chỉ nuôi có 02 ao nên việc mua bán thức ăn giữa ông C1, bà H với ông M là không phù hợp với thực tế. Xét lời trình bày này của ông T là không có cơ sở, bởi lẽ trong quá trình nuôi trồng thủy sản thì người nuôi trồng có thể mua thức ăn từ các đại lý khác nhau và có thể mua thức ăn của một đại lý hoặc nhiều đại lý. Hơn nữa, ông T cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc giữa ông C1, bà H với ông M chỉ làm giấy tờ mua bán thức ăn nhưng thực tế không có mua bán.

[3] Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Theo văn bản số 2431/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cho biết ông Nguyễn Đức M chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thửa số 246, tờ bản đồ 22, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Châu Văn H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 7 năm 2023. Sự việc nêu trên không ai hay biết cho đến khi vụ án được chuyển lên cấp phúc thẩm thì phía nguyên đơn mới biết. Tuy nhiên, đối với việc ông M chuyển nhượng đất cho ông Châu Văn H1, xét thấy sự việc phát sinh không làm thay đổi bản chất của vụ án và không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nên không cần thiết đưa ông H1 tham gia tố tụng. Vì vậy, yêu cầu của ông T về việc hủy bản án với lý do không đưa ông H1 tham gia tố tụng là không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Út T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, 34, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 194, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Út T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C1, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Đức M vào ngày 29/10/2021 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Đức M, số vào sổ cấp GCN: CS12469 cấp ngày 11/11/2021.

(Các thông tin liên quan thửa đất có trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Út T phải nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 8.731.000đ (tám triệu, ba trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) và đã nộp xong.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Út T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007386 ngày 20/7/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông T đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Út T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006982 ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang