

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2023/DS-PT

Ngày: 16 - 5 -2023

Về việc “Tranh chấp 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**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải và bà Trần Thị Thúy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà La Hồng Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh AG xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 72/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST, ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố LX bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông KH1, sinh năm 1982, Có mặt

Cư trú: Số 29, lô 2, đường số 2, khóm TKh 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hoàng Thị Kh, sinh năm 1982, Vắng mặt

2.2. Ông Th, sinh năm 1980, Vắng mặt

Cùng cư trú: Số 67H3 Nguyễn Trường Tộ, phường BKh, thành phố LX, tỉnh AG.

Chỗ ở hiện nay: Số 68-69F2 Lý Bôn, khóm BKh 7, phường BKh, thành phố LX, tỉnh AG.

2.3. Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M.

Trụ sở chính: Số 326 Hùng V, phường ML, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Thuận – Chức vụ : Tổng giám đốc.

Người đại diện ủy quyền cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M có ông Hoàng Mỹ Th3, sinh năm 1979. Thường trú tại số: 85E3, khóm BK 3, phường B Kh, thành phố LX, tỉnh AG (theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023). Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng LX. Vắng mặt

Địa chỉ trụ sở: Số 306 Lý Thái T, phường ML, thành phố LX, tỉnh AG.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông KH1, trình bày: Trước đây, ông Kh1 có cho bà Hoàng Thị Khánh vay số tiền 1.015.000.000đ, do bà Kh không trả số tiền này nên ông Kh1 đã khởi kiện bà Kh tại Tòa án nhân dân thành phố LX và được Toà án nhân dân thành phố LX ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 với nội dung bà Kh có trách nhiệm trả cho ông Kh1 số tiền nợ vay 1.015.000.000đ. Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố LX có hiệu lực pháp luật, bà Kh vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đến năm 2018, Chi cục thi hành án thành phố LX thực hiện thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án của ông Kh1, nhưng không thi hành được do bà Hoàng Thị Kh cùng chồng là ông Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần tập đoàn Sao M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2017 ký tại Văn phòng công chứng LX (số công chứng 149, quyền số 06TP/CC-HĐGD), chuyển nhượng diện tích đất 127,6m², thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29, vị trí khu đất tọa lạc phường B Kh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 232161, số vào sổ GCN: CH01652 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 29/3/2011 cho bà Hoàng Thị Kh và ông Th. Sau đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH937521, số vào sổ cấp GCN: CT16177 ngày 15/5/2018.

Việc bà Kh, ông Thiệu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Kh cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M, sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh việc thực hiện thanh toán nợ cho ông. Ngoài tài sản trên thì bà Kh không còn tài sản nào khác.

Nay ông Kh1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 149, quyền số 06TP/CC-HĐGD ngày

14/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Kh và ông Th với bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là vô hiệu. Ông Kh1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn bà Hoàng Thị Kh và ông Th không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án

- Bị đơn Công ty Cổ phần tập đoàn Sao M có văn bản ý kiến có trình bày nội dung việc chuyển nhượng đất như sau:

1. Việc tranh chấp dân sự giữa ông KH1 với bà Hoàng Thị Kh và ông Th thì Tập đoàn Sao M không biết, lý do Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M nhận chuyển nhượng thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 29, diện tích 127.6m² là do thửa đất trên nằm trong quy hoạch dự án Đường Giải Thoát Giao Thông Nam Trà Ôn mà UBND tỉnh AG giao Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M làm chủ đầu tư.

2. Thời điểm Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Kh và ông Th, thửa đất số: 73, tờ bản đồ số: 29, diện tích 127.6m², loại đất: ODT là đúng quy định của pháp luật và đã được Văn phòng Công chứng LX chứng nhận tại sổ công chứng 149, quyển số 06TP/CC-HĐGD ngày 14/11/2017 trong hợp đồng ông Th và bà Hoàng Thị Kh cam kết không bị Tòa án nhân dân tuyên xử buộc phải bồi thường hoặc có nghĩa vụ thanh toán nợ (nghĩa vụ dân sự) đối với người khác trước khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và đã được các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M đúng quy định.

3. Đến cuối năm 2018 Chi cục thi hành án thành phố LX có làm việc với Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M thì chúng tôi đã trình bày như nội dung (1) và (2) nêu trên thì Chi cục thi hành án thành phố LX kết luận là việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số: 29, diện tích 127.6m², loại đất ODT là đúng quy định của pháp luật nên không tổ chức thi hành án.

- Yêu cầu khởi kiện của ông KH1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sao M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Kh và ông Th, thửa đất số 73, tờ bản đồ số: 29, diện tích 127.6m², loại đất ODT tại phường Bình Kh, thành phố LX là không có căn cứ.

- Tập đoàn Sao M không phải là bị đơn, không liên quan đến vụ án trong đơn khởi kiện của ông KH1, theo nội dung thông báo về việc thụ lý vụ án số 296/TB-TLVA ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

- Tập đoàn Sao M không có nghĩa vụ phải tham dự phiên họp theo nội dung tại thông báo số 1164/2022/TB-TA nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng LX có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Ngày 14/12/2017, Văn phòng chúng tôi có nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th cùng vợ là bà Hoàng Thị Kh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M. Qua kiểm tra tất cả các hệ thống ngăn chặn hạn chế quyền sử dụng đất của các cơ quan có thẩm quyền, xác định thửa đất chưa có kê biên, hạn chế các quyền sử dụng đất của người sử dụng đất, xác định pháp nhân của đại diện bên nhận chuyển nhượng. Theo yêu cầu của các bên về giá trị chuyển nhượng, các khoản thuế, phí chúng tôi mới soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đã trực tiếp đọc hợp đồng và thống nhất nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên vào từng trang của hợp đồng rồi chúng tôi mới chứng nhận. Quy trình đó là đúng theo Luật Công Chứng đã quy định.

Đến ngày 18/12/2018, Văn phòng chúng tôi mới nhận được Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố LX ngăn chặn chuyển nhượng tài sản nêu trên. Như vậy, tại thời điểm chúng tôi thực hiện việc chứng nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa có văn bản nào của cơ quan chức năng có thẩm quyền hạn chế quyền sử dụng đất nêu trên; Và tại Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 149, quyển số 05TP/CC-HĐGD, ngày 14/11/2017, các bên đã cam kết tại:

+ Mục 1.3.4 “Ông Th và bà Hoàng Thị Kh cam kết không bị Tòa án nhân dân tuyên xử, buộc phải bồi thường hoặc có nghĩa vụ thanh toán nợ (nghĩa vụ dân sự) đối với người khác, trước khi ký hợp đồng này”.

+ Mục 1.6 “Trường hợp bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị vướng mắc một trong những điều khoản đã cam kết trên đây; Hoặc do vi phạm các điều khoản này (được nêu tại Điều 6 của hợp đồng) mà bị Tòa án nhân dân tuyên bố hợp đồng vô hiệu, dẫn đến gây thiệt hại cho bên B. Bên A cam kết sẽ tự chịu trách nhiệm và bồi thường cho bên B theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, tại thời điểm chúng tôi thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng nêu trên là đúng trình tự và pháp luật quy định. Nay ông KH1 khởi kiện việc ông Th cùng vợ là bà Hoàng Thị Kh cố tình tẩu tán tài sản để thoái thác trách nhiệm trả nợ cho ông KH1. Ông KH1 khởi kiện Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật, và Văn phòng công chứng LX xin vắng mặt tất cả các buổi hoà giải, thẩm định giá tài sản và xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố LX quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông KH1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 149, quyền số 06TP/CC-HĐGD ngày 14/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Kh và ông Th với bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông KH1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 300.000đ. Ông Khanh đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông KH1 được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000898 ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX.

Bà Hoàng Thị Kh và ông Th phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 02 năm 2023, bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét gồm: Không đồng ý với bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST, ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố LX với nội dung “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 149, quyền số 06TP/CC-HGD ngày 14/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Kh, ông Th với bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là vô hiệu”.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn Sao M bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn Sao M kháng cáo trong hạn luật định, có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận. Bị đơn bà Hoàng Thị Kh, ông Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng LX có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung vụ việc được xác định như sau: Ông Khanh khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Kh, ông Lê Văn Thiệu với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là vô hiệu. Vì cho rằng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 của Toà án nhân dân thành phố LX thì bà Kh phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Khanh số tiền 1.015.000.000đ. Việc bà Kh thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Kh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh việc thực hiện thanh toán nợ cho ông Khanh, đã gây cho ông Khanh tổn thất lớn về tài sản do chưa được bà Kh trả nợ vay. Sau khi chuyển nhượng phần đất trên cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M thì bà Kh vẫn không thực hiện việc trả nợ cho ông Khanh. Ngoài tài sản trên thì bà Kh không còn tài sản nào khác

[3] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn Sao M yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông KH1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M với bà Kh, ông Thiệu.

[4] Nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm: Cấp sơ thẩm căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 của Toà án nhân dân thành phố LX thì bà Kh phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Khanh số tiền 1.015.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 14/11/2017 bà Kh và chồng là ông Thiệu lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là sau thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 đã có hiệu lực pháp luật. Đối chiếu quy định của pháp luật” Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 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 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác... ”.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2017 thì bà Kh, ông Thiệu chuyển nhượng phần đất diện tích 127,6m², thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29, vị trí khu đất tọa lạc phường Bình Kh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 232161, số vào sổ GCN: CH01652 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 29/3/2011 mang tên Hoàng Thị Kh và Th cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M với giá 600.000.000 đồng nhưng bà Kh không sử dụng khoản tiền này để thanh toán cho ông Khanh là thể hiện ý thức tẩu tán tài sản. Ngoài tài sản này ra, bà Kh cũng không còn tài sản khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Do đó có cơ sở xác định bà Kh xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M ngày 14/11/2017 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với là ông Khanh.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông KH1 trình bày sau khi quyết định số: 93/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố LX có hiệu lực pháp luật thì bà Kh có thỏa thuận thi hành án với ông Khanh là sẽ trả mỗi tháng cho ông Khanh số tiền là 5.000.000 đồng, bà Kh có trả cho ông được 3 tháng thì ngưng không trả nữa, do chỗ nể nang, tình nghĩa nên ông chờ bà Kh thực hiện tiếp tục trả nợ, mãi đến ngày 22/11/2018 ông Khanh có đơn yêu cầu Thi hành án. Sau khi xác minh tài sản này 10/4/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX ra Quyết định số: 44/QĐ-CCTHADS, Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Khanh nên ông Khanh đã yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó án sơ thẩm đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông KH1; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 149, quyển số 06TP/CC-HĐGD ngày 14/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Kh và ông Th với bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm Tòa án đã giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Còn bị đơn bà Hoàng Thị Kh và ông Th đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Kh và ông Thiệu không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không tham dự phiên tòa và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án nên phải chịu hậu quả pháp lý của việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đối với bị đơn là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông KH1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 149, quyền số 06TP/CC-HĐGD ngày 14/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng LX giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Kh và ông Th với bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông KH1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 300.000đ. Ông Khanh đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông KH1 được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000898 ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX.

Bà Hoàng Thị Kh và ông Th phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001387 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX tỉnh AG (đương sự đã nộp đủ tiền).

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh AG;
- Cục THADS tỉnh AG;
- TAND TP. LX;
- Chi cục THADS TP. LX;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

Cao Minh Lễ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Hai

Phạm Thị Minh Châu

Cao Minh Lễ

