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

Bản án số: 146/2024/DS-PT
Ngày: 29/3/2024
"V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương;

Ông Trần Phước Hội.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thúy Hằng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2023/TLPT- DS, ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 448/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023; Thông báo số 582/TB-TA ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 06/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024; Thông báo số 39/TB-TA ngày 27 tháng 02 năm 2024 về thời gian tiếp tục phiên tòa xét xử, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Minh H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà C, đường T, Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Minh H: Anh Nguyễn Trường T, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ liên hệ: Số G, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị Minh H: Ông Phạm Hoàng Đ – Luật sư, thành viên Công ty L1 - Chi nhánh Đ1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số G, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thùy H1, sinh năm 1972;

Nơi ĐKHKTT: Số B, Tổ F, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Chổ ở hiện nay: Ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thùy H1: Bà Nguyễn Thị Thùy C - Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V;

Địa chỉ: Số F, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số E đường T, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:

3.1.1. Bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm 1983;

Địa chỉ: A Chung cư T, Số E, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.2. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số G, Đường A, KNO H, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ của bà U, ông S: Số E, Đường số A, Cư xá C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Ngô Duy T2 - Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số C, Lê Thị Hồng G, Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T3 - Chức vụ: Chi cục trưởng;

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thanh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Tại phiên tòa, có mặt: Anh T, chị U, Luật sư Đ, Luật sư T2, Luật sư C, vắng mặt bà H1, ông S.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 12/5/2022, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Hồ Thị Minh H (có ông Bùi Tấn T4 đại diện theo ủy quyền), trình bày:

Do bà H có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với bà H1 và biết bà H1 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh A – Phòng G2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng), nên vào ngày 18/3/2022, bà H cùng bà H1 đến Ngân hàng để tất toán nợ vay, nhằm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên (thửa 402, tờ bản đồ 11, diện tích 89m^2) đang thế chấp tại Ngân hàng, xóa thế chấp và để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Số tiền trả Ngân hàng tính đến ngày 18/3/2022 vốn và lãi tổng cộng 1.160.500.000 đồng là của bà H giao trước cho bà H1. Sau khi trả nợ cho Ngân hàng, bà H quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 và đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xóa thế chấp. Cùng ngày 18/3/2022, hai bên làm hợp đồng mua bán đất và nhà (giấy tay-văn bản đánh máy) nội dung bà H1 đồng ý bán cho bà H "thửa đất có giấy chứng nhận quyền sở hữu số số BY 599447 vào sổ CH 03462 ngày 29/7/2015 do UBND huyện H, tỉnh Đồng Tháp cấp, cùng căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc tại số I, đường C, Thường Thới T5, huyện H, Đồng Tháp, với số tiền 1.760.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng chẵn). Đồng thời, bà H tiếp tục trả cho bà H1 số tiền 599.500.000 đồng. Bà H1 có viết biên nhận nhận tiền ngày 18/3/2022. Như vậy, bà H đã thanh toán đủ cho bà H1 số tiền 1.760.000.000 đồng.

Đến ngày 18/4/2022, bà H, bà H1 đến Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 402, tờ bản đồ 11, diện tích 89m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và căn nhà cấp 4 trên đất, diện tích (sàn và xây dựng) 68m^2, giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất do bà H1 đứng tên. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng. Sau đó, bà H đã nộp hồ sơ chuyển nhượng tại bộ phận một cửa của huyện H để tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên, hai bên đã nộp xong các khoản thuế, phí theo quy định. Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả huyện H có phiếu hẹn bà H nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/5/2022. Tuy nhiên, đến ngày 06/5/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất và nhà bà H đã nhận chuyển nhượng từ bà H1, để đảm bảo thi hành số tiền bà H1 nợ của bà Lê Thị Thanh T1, nên bà H1 không thể tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho bà H.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H với bà Trần Thị Thùy H1 đối với phần đất có diện tích 89m^2 gắn liền với căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 68m^2 thuộc thửa đất 402 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại số I đường C khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp vào ngày 18/4/2022, có hiệu lực pháp luật. Buộc bà H1 tiếp tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và nhà nói trên cho bà H. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, không yêu cầu định giá lại tài sản nhà và đất đang tranh chấp, không yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H thu hồi hay hủy Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022, không yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản do tạm dừng việc sang tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà H không yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Trần Thị Thùy H1, trình bày:

Bà H1 và bà H là bạn học chung. Từ trước đến nay giữa hai bên không có vay, mượn tiền của nhau. Vào ngày 17/5/2021, bà H1 bà có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất 402 tờ bản đồ số 11 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại số I, đường 30 tháng 4, khóm T, thị trấn T, huyện H, cho Ngân hàng VPBank thành phố C để vay số tiền là 1.180.000.000 đồng. Mỗi tháng bà phải trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng là 20.000.000 đồng. Thời gian dịch bệnh kéo dài, bà không đi làm được nhưng vẫn phải đóng lãi và nợ gốc hàng tháng nên không còn khả năng chi trả. Do đó, bà dự định bán nhà trả tiền cho Ngân hàng. Lúc đầu, có nhiều người hỏi mua, nhưng không ai đồng ý trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy đất ra (trong đó có vợ ông B là Phó Chủ tịch huyện H, chỉ nói đặt cọc khoảng 500.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng nên bà H1 không bán). Bà T1 cũng biết bà H1 đăng bảng bán nhà. Sau đó, bà H biết được hoàn cảnh của bà, đồng ý mua nhà, đất và đồng ý bỏ tiền ra để cho bà H1 trả tiền Ngân hàng để lấy giấy tờ nhà, đất đã thế chấp, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó, ngày 18/3/2022, bà H1 cùng bà H đến Ngân hàng VPBank thành phố C tất toán khoản nợ vay, tổng số tiền trả Ngân hàng là 1.160.500.000 đồng. Khi nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 giao cho bà H giữ.

Buổi chiều cùng ngày, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng, nhưng bà H1 đồng ý bớt 40.000.000 đồng cho bà H, để bà H làm hết các thủ tục chuyển nhượng, đóng thuế, phí..... Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất (giấy tay) ghi số tiền chuyển nhượng 1.760.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng chẵn). Cùng ngày, bà H trả thêm tiền mặt cho bà 599.500.000 đồng. Tổng cộng bà nhận tiền của bà H hai lần là 1.760.000.000 đồng.

Đến ngày 18/4/2022, bà H1 cùng bà H đến Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 402 nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Nay bà H1 thống nhất với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà tiếp tục chuyển nhượng sang tên cho bà H quyền sử dụng phần đất có diện tích 89m^2 gắn liền với căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 68m^2 thuộc thửa đất 402 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại số I đường C khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, vì bà đã nhận đủ tiền của bà H, đã ký hợp đồng chuyển nhượng và đã giao nhà, đất cho bà H xong. Thời điểm chuyển nhượng nhà đất không có tranh chấp.

Bà H1 thừa nhận có nợ tiền hụi bà T1. Tuy nhiên, bà T1 cũng biết vợ chồng L, S1 có nợ tiền của bà H1 khoảng 1.300.000.000 đồng. Do đó, bà T1 kêu bà H1 cùng vợ chồng L, S1 để 3 (ba) bên gặp mặt: Bà T1 không cho bà H1 lấy tiền vợ chồng L, S1 mà để bà T1 lấy tiền của L, S1 trừ vào khoản nợ bà H1 nợ bà T1 (cấn trừ nợ). Bà H1 cùng vợ chồng L, S1 đồng ý. Việc thỏa thuận ba bên vào ngày tháng năm nào thì không nhớ. Sau đó, bà T1 có nhận tiền do L, S1 trả. Đến khi bà T1 khởi kiện bà tại Tòa án thì không còn góp tiền của vợ chồng L, S1 nữa. Bà H1 bán nhà và đất cho bà H trước khi bà T1 khởi kiện và trước đó bà T1 cũng thống nhất cấn trừ nợ với vợ chồng L, S1 rồi. Bà không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với việc bà T1 đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H ra quyết định tạm dừng việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà và bà H. Ngoài ra, bà không tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1, trình bày (tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2023 và tại phiên tòa):

Bà T1 có tham gia chơi hụi do bà H1 làm chủ từ khoảng năm 2018-2019. Sau khi bể hụi (vỡ hụi) thì bà H1 có nói bà đến gặp L, S1 để lấy tiền mỗi ngày 200.000 đồng để trừ vào khoảng nợ của bà H1. Bà T1 có nhận tiền từ L, S1 được tổng cộng khoảng 6.900.000 đồng. Vào ngày 28/11/2021, bà T1, bà H1 thống nhất số tiền nợ hụi bà H1 nợ bà T1 còn lại qua tin nhắn Zalo là 1.199.000.000 đồng (sau khi trừ khoản tiền đã thu của L, S1 6.900.000 đồng, trừ tiền của chị T6 26.100.000 đồng). Ngày 25/4/2022, bà H1 ký giấy xác nhận còn nợ bà T1 tiền hụi 1.166.000.000 đồng, không thỏa thuận cách trả nợ. Ngày 27/4/2022, bà T1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà H1 trả tiền hụi theo biên nhận. Ngày 27/4/2022, Tòa án nhân dân huyện H thụ lý vụ án và tiến hành hòa giải ngay. Trong quá trình hòa giải, bà H1 đồng ý trả cho bà số tiền hụi còn nợ 1.166.000.000 đồng. Trong quá trình nộp đơn khởi kiện, bà T1 có nộp đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của bà H1 là căn nhà và đất tại số I đường C nhưng Tòa án không chấp nhận. Đến chiều ngày 06/5/2022 bà T1 nhận được Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2022/QĐST-DS ngày 06/5/2022 của Tòa án huyện H và đến Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H yêu cầu thi hành án. Cơ quan Thi hành án đã ra Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất và nhà của bà H1 đã chuyển nhượng cho bà H.

Đối với việc bà T1 nhận tiền của L, S1, bà T1 trình bày: Do dịch bệnh, bà H1 không qua T được nên có nhờ bà gom tiền L, S1. Không có việc thỏa thuận ba bên về việc bà lấy tiền của vợ chồng L, S1 để trừ số tiền bà H1 nợ bà. Bà

không có ngăn cản bà H1 lấy tiền của L, S1. Bà lấy tiền của L, S1 nhiều lần và T7 01 (một lần) là 900.000 đồng, tổng cộng 11.000.000 đồng và trừ vào số nợ bà H1 nợ bà. Ngoài ra, bà H1 có bán miếng đất ở thị xã T nhưng không chịu trả tiền cho bà. Tiếp theo, bà H1 hứa khi nào bán đất và nhà tại số I đường C được sẽ trả nợ cho bà nhưng sau khi bán được nhà xong bà H1 không trả tiền cho bà nên bà mới khởi kiện bà H1. Trước đó, bà H1 có nhờ bà tìm người mua nhà dùm nhưng khi bà dẫn người đến xem nhà thì bà H1 lẫn tránh, có lần bà tìm thấy bà H1 tại sòng bài, bà H1 nói muốn mua nhà thì đưa 1.500.000.000 đồng mới nói chuyện. Căn nhà của bà H1 chỉ có giá khoảng 600.000.000 đồng, mà Ngân hàng lại cho bà H1 vay đến hơn 1.000.000.000 đồng là không hợp lý, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại. Lúc bà H1 kêu bán nhà, do bà không có khả năng mua và biết nhà đang thế chấp Ngân hàng nên bà không mua. Bà T1 khẳng định bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, chỉ muốn Tòa án sớm giải quyết bà H1 trả lại tiền cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện H do ông Trịnh Văn T3 làm đại diện có văn bản ghi ý kiến:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H bảo lưu Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà H1, đề nghị xét xử vắng mặt và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Đoàn Tiền G1 trình bày:

Ông không có quan hệ bà con hay mâu thuẫn gì với bà H, bà H1, bà T1. Ông chỉ quen biết bà H do cùng quê T. Vào sáng ngày 18/3/2022, ông có đến Ngân hàng thương mại Cổ phần V – Chi nhánh A – Phòng giao dịch C để tất toán nợ vay và có gặp bà Hồ Thị Minh H. Bà H đi với một người phụ nữ (tại phiên tòa ông xác nhận đó là bà Trần Thị Thùy H1). Ông và bà H có trao đổi hỏi thăm qua lại, bà H nói đi mua đất và đến Ngân hàng để chuộc lại sổ đỏ do người bán (bà H1) đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông chỉ biết ngày 18/3/2022 bà H là người nộp tiền tại Ngân hàng nhưng không biết nộp bao nhiêu tiền, không biết bà H mua đất ở đâu và giá bao nhiêu. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 06/4/2023:

Phần đất ở đô thị có diện tích 89m^2 thuộc thửa 402 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại số I đường C khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có giá 5.600.000đ/m^2, tổng diện tích 89m^2 x 5.600.000đ/m^2 = 498.400.000 đồng.

Căn nhà cấp 4 (xây dựng vào năm 2014) có diện tích 68m^2 gắn liền với thửa đất 402 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại số I đường C khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp giá trị còn lại 157.670.000 đồng.

(Tổng giá trị tài sản bà H1 chuyển nhượng cho bà H giá 656.070.000 đồng.)

Tại văn bản cung cấp thông tin số 81/2022/CV.m.VPB ngày 20/7/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần V (V) có nội dung:

"Ngày 18/3/2022 khách hàng Trần Thị Thùy H1 đã nộp tiền mặt vào tài khoản số 239751407 để tất toán khoản vay, tuy nhiên V không xác định được chính xác nguồn tiền trả nợ của bà H1. Theo quy định tại V, dữ liệu hình ảnh camera lưu trữ tại quầy dịch vụ khách hàng có thời hạn tối đa là 01 tháng (tính đến thời điểm cần cung cấp dữ liệu là đã quá 04 tháng), do vậy với yêu cầu cung cấp thông tin về việc bà Hồ Thị Minh H có đi cùng bà Trần Thị Thùy H1 đến Ngân hàng để trả nợ hay không, V không có dữ liệu để cung cấp tới quý cơ quan".

Tại công văn số 1560/UBND-HC ngày 31/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung:

"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2022 giữa bà Trần Thị Thùy H1 và bà Hồ Thị Minh H đã đăng ký tại bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả huyện H và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện theo quy trình được quy định tại Quyết định số 1860/QĐ-UBND-HC ngày 07/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Bà Trần Thị Thùy H1 với bà Hồ Thị Minh H đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính (lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân) và nộp Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 04/5/2022 để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hồ Thị Minh H theo quy định.

Tuy nhiên, ngày 06/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H tiếp nhận Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H yêu cầu tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Trần Thị Thùy H1. Từ đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thông tin đến bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả huyện H kết thúc hồ sơ theo quy định và trả lời cho bà H biết.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2022 giữa bà Trần Thị Thùy H1 với bà Hồ Thị Minh H chưa có hiệu lực, vì chưa được đăng ký vào sổ địa chính; lý do: Tạm dừng việc đăng ký theo Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H".

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà H1 và bà H đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Việc chuyển nhượng này phát sinh trước khi bà T1 kiện bà H1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp

đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 18/4/2022 và 18/3/2022 giữa bà H1 và bà H đối với thửa đất 402, tờ bản đồ số 11, diện tích 89m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất, diện tích xây dựng là 68m^2, tọa lạc tại số I, đường C khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy C, trình bày:

Giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất trước khi Tòa án thụ lý yêu cầu của bà T1 là 09 ngày. Do đó, việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà H1 và bà H là phù hợp với khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Thời điểm chuyển nhượng phần đất này không có tranh chấp. Theo các đương sự trình bày phần nợ bà H1 nợ bà T1, các bên có thỏa thuận bà T1 lấy tiền từ L, S1 để trừ nợ. Việc này phù hợp với Biên bản ghi lời khai ngày 11/4/2023 của bà Lê Thị Thanh T1. Như vậy, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 và bà H1 chưa phát sinh tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà T1 không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn thống nhất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 23/6/2023, Tòa án nhân dân huyện H, tuyên xử:

"1. Chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị Minh H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 18/4/2022 giữa bà Hồ Thị Minh H và bà Trần Thị Thùy H1 có số công chứng 2353, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực.

Bà Trần Thị Thùy H1 tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Minh H đối với phần đất theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 21/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H có diện tích 89m^2 gắn liền với căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 68m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trở về mốc M1 thuộc thửa đất 402 tờ bản đồ 11 tọa lạc số I đường C khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 599447, số vào sổ cấp GCN: CH03462 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 29/5/2015 cho bà Trần Thị Thùy H1 sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện H; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 21/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 2.509.680đ. Bà Hồ Thị Minh H đã tạm ứng và chi xong. Buộc bà Trần Thị Thùy H1 phải trả lại cho bà Hồ Thị Minh H 2.509.680đ (hai triệu năm trăm lẻ chín nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bà Trần Thị Thùy H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

3.2 Bà Hồ Thị Minh H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0003967 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/6/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/4/2022 giữa bà H và bà H1, được Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 2353, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo. Bị đơn vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo, giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Bà U, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 giữ nguyên kháng cáo và bổ sung kháng cáo: Trường hợp Tòa án không sửa bản án và bác yêu cầu của nguyên đơn thì bà T1 yêu cầu hủy toàn bộ án sơ thẩm 23/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện H để xét xử lại. Trong bản khai bổ sung của bà T1 và quá trình tranh luận bà U trình bày:

- Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Thụ lý vụ án trong khi không có xảy tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, trường hợp hai bên không tranh chấp thì thụ lý và giải quyết theo thủ tục việc dân sự mới đúng.

- Đối tượng giải quyết ngoài phạm vi khởi kiện và thụ lý. Thực tế nguyên nhân khiến việc bà H1, bà H không thực hiện được việc chuyển nhượng (đất, tài sản trên đất) là do Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, đối với phần đất và nhà bà H đã nhận chuyển nhượng từ bà H1, làm cho bà H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H không khiếu nại Quyết định này. Sau khi xét xử thì vấn đề giữa bà H, bà H1 vẫn không giải quyết được vì Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H vẫn còn tồn tại.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H1 và bà H có dấu hiệu tẩu tán tài sản: Theo Công văn Ngân hàng cung cấp thông tin: Bà H1 là người trả tiền, chứng cứ nguyên đơn bà H đưa ra không chứng minh được nguồn tiền trả Ngân hàng là của bà H giao cho bà H1.

- Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều cấm: Có hành vi trốn thuế, giá chuyển nhượng thực tế bà H, bà H1 trình bày là 1.760.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án không xem xét

kiến nghị xử lý về hành vi trốn thuế này. Do đó, hợp đồng trên phải bị tuyên vô hiệu.

Từ những căn cứ trên, bà U đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Luật sư Đ trình bày: Về đề nghị hủy án của phía đại diện người liên quan đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Việc bà H1 thế chấp nhà, đất (thửa 402) vay tiền của Ngân hàng, còn nợ V1 1.160.500.000 đồng là có thật. Bà H trả nợ thay bà H1 tại Ngân hàng. Bà U cho rằng nguyên đơn không chứng minh được nguồn tiền giao cho bà H1 trả nợ Ngân hàng là không có căn cứ. Qua lời thừa nhận của bà H1 và lời khai người làm chứng Đoàn Tiền Giang trong hồ sơ: bà H cùng bà H1 trả nợ Ngân hàng, sau đó lấy giấy chứng nhận QSD đất xóa thế chấp. Cùng ngày 18/3/2022, bà H, bà H1 làm giấy tay mua bán nhà, đất giá 1.760.000.000 đồng, sau khi trả nợ Ngân hàng, cùng ngày 18/3/2022, bà H giao thêm cho bà H1 599.500.000 đồng. Ngày 18/4/2022, hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại Phòng C1, giấy chứng nhận QSD đất thửa 402 do một mình bà H1 đứng tên, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản không tranh chấp, không bị kê biên, bà H đã giao đủ tiền cho bà H1, bà H1 đã giao nhà, đất cho H. Nguồn tiền chuyển nhượng phía bà H chứng minh là do bán vàng, rút tiền từ tài khoản Ngân hàng. Qua tài liệu nộp thuế thể hiện nộp thuế trên số tiền 1,2 tỷ đồng, không phải trên số tiền 600.000.000 đồng, không vi phạm điều cấm, không trốn thuế, không có việc tẩu tán tài sản. Vì việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H, bà H1 ngày 18/4/2022, trước ngày bà T1 nộp đơn khởi kiện, bà T1 có yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn, tuy nhiên không được chấp nhận. Bà T1 biết bà H1 kêu bán nhà nhưng không mua. Việc bà H1 nợ tiền bà T1 không thuộc trách nhiệm của bà H. Ngày 25/4/2022, bà T1 buộc bà H ký nhận tổng kết nợ. Ngày 27/4/2022, bà T1 gửi đơn đến Tòa án huyện H. Tòa án thụ lý, hòa giải trong cùng 01 (một) ngày là điều bất thường. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, ngày 06/5/2022 bà T1 yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản ngay là điều bất thường, vì theo quy định pháp luật phải cho đương sự thời gian thỏa thuận thi hành án. Từ những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T1.

Luật sư C trình bày: Phía bà H1 không đồng ý kháng cáo của bà T1, vì không có việc tẩu tán tài sản. Vì thực tế hai bên chuyển nhượng giao nhận tiền từ ngày 18/3/2022, làm giấy tay, nếu có ý định tẩu tán là đã ký hợp đồng ngay trong ngày 18/3/2022. Ngày 18/4/2022, bà H, bà H1 ký hợp đồng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp. Ngày 27/4/2022, tại Tòa án, bà H1 đồng ý trả nợ, đồng ý hòa giải ngay, không có ý định kéo dài. Việc nợ hụi trước đó có thỏa thuận việc trả nợ: Bà T1 lấy tiền từ L, S1 (vì L, S1 còn nợ bà H1), bà T1 thừa nhận có lấy tiền của L, S1. Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm, không trốn thuế như trình bày của bà U. Hợp đồng chuyển nhượng có đất và nhà. Do đó, căn cứ

Khoản 1 Điều 222 Luật Nhà ở, hợp đồng có hiệu lực từ ngày được công chứng, chứng thực. Trong vụ án này, bà T1 không có yêu cầu độc lập. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà T1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy thời điểm bà H, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngày 18/4/2022, trước ngày bà T1 khởi kiện bà H1. Hợp đồng được công chứng, đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, đóng thuế. Việc bà H cùng bà H1 đến Ngân hàng trả nợ, rút giấy chứng nhận QSD đất phù hợp lời khai người làm chứng Đoàn T. Việc bà H yêu cầu công nhận hợp đồng là có cơ sở. Trước khi bà H chuyển nhượng tài sản cho bà H1, bà T1 cũng biết tài sản bà H1 thế chấp Ngân hàng. Nếu không trả tiền thì Ngân hàng cũng xử lý tài sản trên để thu hồi nợ. Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, công nhận hợp đồng là có căn cứ. Do đó, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Thùy H1, đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2022, bà H trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên thửa đất 402, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại Khóm T, thị trấn T, huyện H, do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp, đã được nộp vào bộ phận một cửa, đã nộp xong các khoản thuế, phí. Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả huyện H có phiếu hẹn bà H nhận giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 13/5/2022. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thực hiện được, bị ngưng lại là do có Quyết định số 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất của bà H1 chuyển nhượng cho bà H. Đơn kiện xác định: nguyên đơn Hồ Thị Minh H, bị đơn Trần Thị Thùy H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thanh T1 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Đồng Tháp. Bà H yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và bà Trần Thị Thùy H1 đối với phần đất có diện tích 89m^2 gắn liền với căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 68m^2 thuộc thửa đất 402 tờ bản đồ số 11 tọa lạc số I, đường C, khóm T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 18/4/2022 có hiệu lực pháp luật;

- Buộc bà H1 tiếp tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và nhà nói trên cho bà H.

Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì liên quan đến bà T1 hay Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đối với Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 hoặc yêu cầu khác.

Ngày 08/6/2022, Tòa án huyện H thụ lý vụ án theo Thông báo số 51/TB-TLVA.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án: Bà H1 trình bày thống nhất yêu cầu của bà H, hai bên hoàn toàn không có tranh chấp. Bà H, bà H1 không tranh chấp, khiếu nại đối với Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H không có ý kiến đối với khởi kiện của bà H, bảo lưu Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022.

Bà T1 không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà H1 và bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 18/4/2022 giữa bà Hồ Thị Minh H và bà Trần Thị Thùy H1. Bà Trần Thị Thùy H1 tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Minh H. Tuy nhiên, bà H1 không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng để cho bà H có thể đứng tên quyền sử dụng nhà, đất, vì Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H chưa được giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 yêu cầu hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Căn cứ để Chi cục Thi hành án ra Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 là do bà T1 có đơn yêu cầu ngăn chặn do biết bà H1 có ý định tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ (bút lục 92), nhằm bảo đảm việc thu hồi số tiền bà H1 nợ bà T1 là 1.166.000.000 đồng (theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2022/QĐST-DS ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện H).

[3.2] Xét thấy: Tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà H1 và bà H thực hiện trước thời điểm bà T1 khởi kiện, nhưng sau khi bà T1 yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện H áp dụng biện pháp ngăn chặn và khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 thì đất và nhà của bà H1 tại thửa 402, tờ bản đồ 11

được xác định là tải sản thi hành án của bà H1 đối với bà T1, vì tài sản của bà H1 vẫn chưa được sang tên cho bà H.

[3.2.1] Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự quy định: Giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án

"1. .....

2. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó."

[3.2.2] Lẽ ra, khi biết việc chuyển nhượng nhà, đất của mình bị ngăn chặn bởi Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (do yêu cầu của bà T1) thì bà H phải khiếu nại quyết định đó, yêu cầu hủy bỏ hoặc thu hồi, khi đó Chấp hành viên phải thông báo cho người được thi hành án (bà T1) yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H1 với bà H theo Hợp đồng ngày 18/4/2022 vô hiệu. Nếu bà T1 không thực hiện thì sau 15 ngày kể từ ngày thông báo, Chấp hành viên phải yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đó vô hiệu.

[3.2.3] Tuy nhiên, bà H không khiếu nại Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (theo quy định tại Điều 140 Luật thi hành án Dân sự), bà T1 không tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà H1, bà H vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Quyết định 121/QĐ-CCTHADS (là nguyên nhân dẫn đến quyền lợi của mình bị ảnh hưởng).

[3.2.4] Thực tế, giữa bà H, bà H1 hoàn toàn không có tranh chấp. Bà H1 không phải là người vi phạm nghĩa vụ làm ảnh hưởng quyền lợi của bà H. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết bằng vụ án là không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định sai tư cách đương sự, xét xử không đúng bản chất của vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bản án không thể thi hành, vì Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H vẫn còn tồn tại.

[3.2.5] Bà T1 cho rằng bà H1 tẩu tán tài sản thì bà T1 phải là người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu và phải có nghĩa vụ chứng minh. Trường hợp này, sẽ đặt ra vấn đề để bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bà T1 có đủ chứng cứ chứng minh hợp đồng vô hiệu, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình (trừ trường hợp bà H không yêu cầu sau được giải thích pháp luật một cách rõ ràng). Trường hợp nếu hợp đồng không vô hiệu thì Quyết định 121/QĐ-CCTHADS ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện H phải bị hủy hoặc thu hồi thì vụ án mới được giải quyết đúng bản chất và toàn diện, quyền lợi của các đương sự được bảo vệ theo đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai tư cách đương sự, giải quyết vụ án không đúng bản chất, không toàn diện, bản án không thể thi hành. Những vấn đề trên cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T1: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí khác tố tụng khác: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 củaTòa án nhân dân huyện H.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí khác tố tụng khác: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND huyện H;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

Kiều Kim Xuân