

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 120/2022/DS-PT

Ngày: 25-5-2022

V/v tranh chấp về 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Dương Ngọc Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp S, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Ngô Thị Hồng V, sinh năm 1994 (xin vắng mặt);

3.2. Bà Ngô Thị Xuân H, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

3.3. Ông Phạm Tiến Đ, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

3.4. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1973 (có yêu cầu độc lập, xin vắng mặt);

3.5. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1977 (có yêu cầu độc lập, có mặt);

3.6. Bà Nguyễn Thị Hoa L2, sinh năm 1958 (có yêu cầu độc lập, có mặt);

3.7. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

3.8. Bà Võ Thị L3, sinh năm 1968 (có mặt);

- 3.9. Bà Võ Thị H, sinh năm 1970 (có mặt);
3.10. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1975 (có mặt);
3.11. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1962 (xin vắng mặt);
3.12. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1974 (có mặt);
3.13. Bà Phạm Thị Thái T, sinh năm 1975 (có mặt);
3.14. Bà Mai Thị L, sinh năm 1960 (có mặt);
3.15. Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1979 (có mặt);
3.16. Bà Lê Thị T, sinh năm 1950 (có mặt);
3.17. Bà Trương Thị Kiều P, sinh năm 1973 (có mặt);
3.18. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1961 (có mặt);
Cùng địa chỉ: ấp S, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.
3.19. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ1, tỉnh Long An (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Ô7 Khu B, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 18/3/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là chị ruột của bà Nguyễn Thị B. Ngày 10/02/2017, bà B có vay của bà số tiền 200.000.000đồng để xoay sở việc gia đình. Khi vay có lập Hợp đồng mượn tiền (viết tay), bà B có ký tên, thời hạn vay là 6 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà B có thể chấp cho bà 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 457, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An. Bà đã giao cho bà B số tiền 200.000.000đồng tại nhà bà và bà B đã giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B cho bà giữ cho đến nay. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn 6 tháng thì đến ngày 22/02/2017, bà B tiếp tục vay của bà thêm 350.000.000đồng, bà đồng ý với điều kiện bà B phải chuyển nhượng hẳn cho bà thửa đất 457, tờ bản đồ số 6 và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 với giá trị là 550.000.000đồng, thì bà sẽ giao thêm cho bà B số tiền 350.000.000đồng, và số tiền chuyển nhượng được khấu trừ vào số tiền 200.000.000đồng bà B đã vay bà.

Sau khi có sự thống nhất, ngày 23/02/2017, giữa bà và bà B có ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (viết tay), nội dung: Bà B chuyển nhượng cho bà thửa đất số 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², loại đất thổ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AE 547711** do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho bà B ngày 16/6/2006, trên thửa đất có 1 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa. Vị trí thửa đất: Ngang 8m, dài 20m. Vị trí tứ cận: Đông giáp ông Thiện, Tây giáp ông Đức, Nam giáp ông Thiện, Bắc giáp đường xe. Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt chia làm 2 lần: Lần 1 ngày 10/02/2017 là 200.000.000đồng, lần 2 ngày 22/02/2017 là 350.000.000đồng. Hợp đồng được lập tại nhà bà, bà B cùng hai con bà B là Ngô Thị Xuân H và Ngô Thị Hồng V có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, Hồng và Vân cũng chứng kiến việc bà giao cho bà B số tiền 350.000.000đồng.

Như vậy, bà đã giao đủ cho bà B 100% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời trong Hợp đồng cũng thể hiện rõ hiệu lực là kể từ ngày 23/02/2017. Sau khi ký xong Hợp đồng, hai bên chưa tiến hành công chứng vì thời điểm đó, cả bà và bà B đều bận việc gia đình.

Do bà B và các con không có chỗ ở nào khác nên bà cho bà B cùng các con (vợ chồng chị Ngô Thị Hồng V, anh Phạm Tiến Đ) thuê lại nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 29/3/2017. Giá thuê là 500.000đồng/tháng. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 29/3/2017 đến ngày 29/3/2020, nhưng trong Hợp đồng bà ghi nhầm là 4 năm. Ngày 30/3/2020, bà tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê nhà với Vân và Đạt. Giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 30/3/2020 đến ngày 30/3/2024.

Tháng 5/2017, bà B bị vỡ hụi nên bị nhiều hụi viên khởi kiện tại Tòa án, hơn nữa, bà và bà B đều bận việc gia đình nên không đến Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà làm thủ tục đứng tên được.

Tháng 5/2019, thửa 457 của bà B đứng tên đã bị Chi cục Thi hành án huyện Đ1 kê biên, cưỡng chế nhằm để đảm bảo thi hành cho nhiều bản án, quyết định của Tòa án đã xét xử buộc bà B có nghĩa vụ trả nợ, bà không đồng ý giao quyền sử dụng đất này để kê biên thi hành án vì bà nhận chuyển nhượng thửa đất 457 trước khi có bản án nên nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2017 đối với diện tích 160m², thuộc thửa số 457, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An, cụ thể phải hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cho bà. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng nêu trên, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Sau này nếu cần thiết bà sẽ khởi kiện bằng 1 vụ kiện khác, bà cam kết không yêu cầu giải quyết hậu quả trong vụ kiện này. Bà xác định bà không yêu cầu gì với số tiền bà đã giao cho bà B và không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà T về thời gian ký kết Hợp đồng mượn tiền, Hợp đồng chuyển nhượng và việc giao nhận số tiền 550.000.000đồng. Mục đích bà vay tiền của bà T để thanh toán tiền hụi cho các hụi viên. Bà bắt đầu làm chủ hụi từ năm 2000. Tuy nhiên, từ năm 2013-2017, bà bắt đầu bị một số hụi viên giạt hụi với số tiền hơn khoảng 500.000.000đồng. Tháng 5/2017, bà bị vỡ hụi và nợ tiền nhiều hụi viên nên bà bị các hụi viên khởi kiện tại Tòa án và Tòa án đã giải quyết bằng các bản án, quyết định. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các hụi viên làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi thành án dân sự huyện Đ1 tiến hành kê biên đối với diện tích đất bà đã chuyển nhượng cho bà T.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 160m² thuộc thửa 457 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An. Đối với số tiền còn nợ các hụi viên bà sẽ đi làm, tiết kiệm và trả dần cho các hụi viên.

Thửa đất trên là tài sản duy nhất của bà. Ngoài thửa đất trên thì bà không còn tài sản nào khác. Hiện bà sống cùng vợ chồng con gái bà là Ngô Thị Hồng V, Phạm Tiến Đ tại nhà và đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Hồng V, chị Ngô Thị Xuân H, anh Phạm Tân Đạt trình bày: Chị Vân, chị Hồng là con ruột, anh Đạt là con rể của bà B thống nhất ý kiến trình bày của bà B, đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngoài ra, chị Vân và anh Đạt có thuê của bà T 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc trên thửa đất 457, tờ bản đồ số 6. Hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà ngày 29/3/2017. Giá thuê là 500.000đồng/tháng. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 29/3/2017 đến ngày 29/3/2020, nhưng trong Hợp đồng ghi nhầm là 4 năm.

Ngày 30/3/2020, hai bên tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê nhà với bà T thửa đất nêu trên. Giá thuê là 1.000.000đồng/tháng. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 30/3/2020 đến ngày 30/3/2024.

Chị Vân và anh Đạt xác định không có ý kiến và yêu cầu gì đối với Hợp đồng thuê nhà, trường hợp sau này có tranh chấp thì giữa anh chị và bà T sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, bà Huỳnh Thị L (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Bà L1, bà Hoa Lệ và bà L là những người được thi hành án đối với các khoản tiền nợ hui của bà Nguyễn Thị B. Hiện nay, quyền sử dụng đất số AE547711 ngày 16/6/2006 do bà B đứng tên nên vẫn còn là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà B, đây tài sản duy nhất của bà B dùng để thi hành án và đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1 kê biên và cưỡng chế thi hành cho nhiều bản án quyết định của Tòa án. Do đó, bà L1, bà Hoa Lệ và bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị L3, bà Võ Thị H, bà Bùi Thị T, bà Nguyễn Thị G, bà Võ Thị Q, bà Phạm Thị Thái T, bà Mai Thị L (Út Có), bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thanh N, bà Trương Thị Kiều P, bà Hoàng Thị H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2017 giữa bà B với bà T là giấy tay, không có chứng thực nên không có giá trị. Hiện nay, quyền sử dụng đất số AE547711 ngày 16/6/2006 do bà B đứng tên nên vẫn còn là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà B, đây tài sản duy nhất của bà B dùng để thi hành án và đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1 kê biên và cưỡng chế thi hành cho nhiều bản án quyết định của Tòa án. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông, bà không đồng ý vì quyền sử dụng đất trên là tài sản duy nhất của bà B để đảm bảo việc thi hành án cho các ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thành Công đại diện trình bày: Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1 đang tổ chức thi hành 15 bản án, quyết định của Tòa án nhân dân huyện Đ1 đối với người bị thi hành án là bà Nguyễn Thị B với tổng số tiền là 726.027.000đồng. Bà B không tự nguyện thi hành án và chưa thi hành được khoản nghĩa vụ nào theo quyết định của bản án. Do đó, ngày 02/4/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1 đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 11/QĐ-CCTHADS về việc kê biên tài sản của bà Nguyễn Thị B là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m² tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An. Hiện nay việc thi hành các bản án nói trên đang được tạm hoãn thi hành án để chờ kết quả giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà B. Qua kết quả xác minh bà B chỉ có tài sản duy nhất là thửa đất 457 nêu trên, ngoài ra bà B không còn tài sản nào khác. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần đất có diện tích 160m² (đo đạc thực tế 170.6m²), thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, bà Huỳnh Thị L.

3. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2017” giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 16.000.000đồng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp và chi xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Thị Hoa L2 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008922, ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ1, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 27/01/2022 bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các con phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 457, tờ bản đồ số 6 tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1 cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Bà T trình bày: Tiền bà mua thửa đất 457 là có thật, có nhận chuyển nhượng thật, nhưng nghĩ chị em trong nhà, tin tưởng nên chưa làm thủ tục sang tên. Bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà B, bà B đã giao nhà đất cho bà, tuy nhiên do bà B và các con không có chỗ ở nào khác nên bà cho bà B và vợ chồng Vân, Đạt thuê lại nhà đất. Theo quy định của pháp luật mặc dù hợp đồng không được công chứng nhưng vẫn được công nhận vì bà đã trả đủ tiền cho bà B. Do đó bà yêu cầu bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 457 cho bà để bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 457.

Bà B trình bày: bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T vì giữa hai bên là chuyển nhượng thật.

Bà L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà B và bà T là chị em ruột. Nếu việc chuyển nhượng là có thật thì tại sao bà B không lấy tiền chuyển nhượng đất để trả tiền hui cho các hui viên? Bà B nói chuyển nhượng đất cho bà T để trả tiền hui cho các hui viên, nhưng thực tế bà B không trả tiền hui nên mới có vụ án này và các ông bà có mặt tại Tòa án hôm nay. Bà B nói bị các hui viên giật hui nhưng thực tế không thấy ai giật hui của bà B mà chỉ thấy bà B thu tiền hui của các hui viên rồi sau đó tuyên bố vỡ hui và không trả tiền cho các hui viên. do đó, việc bà B chuyển nhượng thửa đất 457 cho bà T là không có thật mà mục đích là để tẩu tán tài sản, tuy nhiên việc chuyển

nhượng chỉ lập giấy tay và hiện nay thửa đất 457 vẫn do bà B đứng tên nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Bà B thừa nhận bà làm chủ hui từ năm 2000. Từ năm 2013 đến năm 2017, bà bắt đầu bị một số hui viên giạt hui, do không có khả năng xoay sở nên bà mới vay mượn tiền của bà T để trang trải. Ngày 23/02/2017, bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) chuyển nhượng diện tích đất 160m² thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An cho bà T để cản trừ nợ vay. Như vậy, trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T, bà B đã biết trước tình trạng nợ nần, nguy cơ vỡ hui nhưng vẫn ký kết chuyển nhượng đất là tài sản duy nhất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hui viên. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B và bà T không có công chứng. Bà B vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 457.

Do đó, có căn cứ xác định việc bà B ký kết và thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) ngày 23/02/2017 là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba nên bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Nguyên đơn bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả khi Hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Ngoài ra, ông Đạt và bà V không tranh chấp Hợp đồng thuê nhà với bà T nên không xem xét.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T: Bà T yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/02/2017, cụ thể phải hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cho bà T đối với thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/2/2017 giữa bà T với bà B đối với thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ lập bằng giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Mặc dù việc giao nhận tiền theo

lời trình bày của bà T và bà B đã hoàn tất nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Bà T thừa nhận số tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng xuất phát từ số tiền bà B vay bà T theo các Hợp đồng mượn tiền (viết tay) vào các ngày 10/02/2017 và ngày 22/02/2017. Do bà B không có khả năng thanh toán cho bà T nên hai bên thống nhất số tiền trên chuyển hóa thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Trước thời điểm bà B chuyển nhượng thửa đất 457 cho bà T thì bà B làm chủ hộ từ năm 2000. Khoảng năm 2013 đến năm 2017, bà bị một số hội viên giật hội và bà biết rõ bà sắp bị vỡ hội và bà có nghĩa vụ phải trả nợ hội cho nhiều hội viên. Trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T, bà B đã biết trước tình trạng nợ nần, nguy cơ vỡ hội nhưng vẫn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 457 là tài sản duy nhất của bà B để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hội viên cho bà T.

[2.3] Bà B cho rằng mục đích chuyển nhượng thửa đất 457 cho bà T để lấy tiền trả tiền hội cho các hội viên. Tuy nhiên, bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã dùng số tiền chuyển nhượng đất cho bà T để trả tiền hội cho các hội viên. Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều là các hội viên của bà B, họ xác định từ khi bà B tuyên bố vỡ hội cho đến nay bà B không trả bất cứ khoản tiền hội nào cho các hội viên.

[2.4] Ngoài ra, ngày 02/4/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ1 đã ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m², loại đất ODT. Sau khi có Quyết định kê biên thì ngày 21/5/2019, bà T mới làm đơn khởi kiện bà B tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Như vậy, thửa đất trên đã được cưỡng chế, kê biên trước khi bà T khởi kiện bà B.

[2.5] Từ những phân tích trên có căn cứ xác định việc bà B ký kết và thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) ngày 23/02/2017 là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba nên bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2017” giữa bà T và bà B vô hiệu.

[2.6] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Nguyên đơn bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả khi Hợp đồng vô hiệu đồng thời ông Đạt và bà V không tranh chấp Hợp đồng thuê nhà với bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ1, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26, 35, 39, 147, 165, 228, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 123, 124, 407, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 12, 15, 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần đất có diện tích 160m² (đo đạc thực tế 170.6m²), thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ1, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Thị Hoa L2, bà Huỳnh Thị L.

3. Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2017 (giấy tay)*” giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 16.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp và chi xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Thị Hoa L2 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008922, ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ1, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.

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

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ1;
- Chi cục THADS huyện Đ1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thu – Dương Ngọc Thành

Trịnh Thị Phúc

