TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 265/2020/DS-PT
Ngày: 22 - 7 - 2020
V/v "Tranh chấp về yêu cầu hủy giao dịch liên quan đến văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Ông Nguyễn Đắc Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 470/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp về yêu cầu hủy giao dịch liên quan đến văn bản công chứng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1253/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 231/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Lê Văn D, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 335 khu phố ĐA, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Nguyễn Ngọc H (Theo giấy ủy quyền được lập ngày 26/8/2016 tại Ủy ban nhân dân phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương). (có mặt)

2/ Bà Trịnh Ánh H1, sinh năm: 1957 (có mặt)

3/ Bà Trịnh Ánh L, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 247/41B BT, Phường P8, Quận X6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Trịnh Ánh H1 (theo giấy ủy quyền số 02649 được lập ngày 31/3/2016 tại Văn phòng Công chứng Quận 6). (có mặt)

4/ Ông Nguyễn Thanh Ng, sinh năm: 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: R12 Cư Xá PLP, Phường P12, Quận X6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1/ Ông Phạm Công Th, sinh năm: 1958 (vắng mặt)

2/ Bà Võ Thị Ngọc Ph, sinh năm: 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Phan C, sinh năm: 1958 (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm: 1961 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 57/7 BC 9, Phường P14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Lưu Thị H2, sinh năm: 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: 335 khu phố ĐA, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Nguyễn Ngọc H (Theo giấy ủy quyền được lập ngày 26/8/2016 tại Ủy ban nhân dân phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương) (có mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: R12 Cư xá PL, Phường P12, Quận X6, Thành phố Hồ Chí Minh

5/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 12 PĐL, Phường P7, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

6/ Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 25/5 HV, Phường P4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

7/ Chi cục Thi hành án dân sự quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 320 ĐL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức H (Theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia vụ kiện số 06/QĐ-CCTHADS ngày 13/9/2018) (xin xét xử vắng mặt mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thành Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong các Đơn khởi kiện đề ngày 06/9/2016 và 02/3/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Lê Văn D (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc H), bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thanh Ng thống nhất trình bày:

Ngày 20/7/2011, vợ chồng ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1. Thời điểm này đã có Quyết định số 161/2011/QĐDS-ST ngày 28/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TP về việc Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa ông Nguyễn Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Kim L với ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph; đồng thời ngày 21/6/2011 Tòa án nhân dân quận TP đã đưa các vụ án của ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L ra xét xử sơ thẩm và ghi nhận nghĩa vụ trả nợ của ông Th, bà Ph với những người nêu trên. Ông Th, bà Ph chuyển nhượng tài sản nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nên nên việc bán tài sản của vợ chồng ông Th, bà Ph là có dấu hiệu tẩu tán tài sản không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật. Ngoài ra, thủ tục chuyển nhượng được thực hiện nhanh chóng chỉ sau 05 ngày đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận TP là bất thường, chưa phù hợp với quy định tại Điều 4 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 công chứng ngày 20/7/2011 của Phòng Công chứng số 4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 là vô hiệu; Hủy phần cập nhật ngày 25/7/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3187 ngày 05/6/2007 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 05/6/2007 về việc chuyển nhượng cho ông Phan C, sinh năm 1958, CMND số 020529805, bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1961, CMND số 025409814 theo hồ sơ số 27037.004333.CN.VP.

Bị đơn ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph vắng mặt tại phiên tòa, các buổi hòa giải, triệu tập nên không có bản tự khai cũng như không có ý kiến trình bày về nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Đình Thanh tại bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm trình bày: Ông C, bà Th1 chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định pháp luật, đã đăng bộ cập nhật tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoàn tất. Việc vay mượn giữa nguyên đơn với ông Th, bà Ph không có biện pháp bảo đảm và sau khi có quyết định, bản án của Tòa án cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với nhà đất tại số 29 YL, phường HT, quận TP để ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản nhằm trốn tranh nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Căn cứ theo Điều 44 Luật thi hành án dân sự năm 2008 thì người yêu cầu thi hành án phải tiến hành xác minh điều kiện thi hành án, thời điểm người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì nhà đất nêu trên đã không còn thuộc quyền sở hữu của ông Th, bà Ph mà đã chuyển giao hợp pháp sang cho ông C, bà Th1 nên không thể kê biên phát mãi tài sản không thuộc sở hữu của ông Th, bà Ph để đảm bảo thi hành nghĩa vụ của ông Th, bà Ph. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng mua bán giữa ông C, bà Th1 với ông Th, bà Ph hợp pháp.

+ Bà Lưu Thị H2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc H thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

+ Bà Nguyễn Thị Kim L có Bản tự khai đề ngày 01/8/2017 ý kiến thống nhất với trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Thanh Ng và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

+ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Thủy Tiên có Bản tự khai đề ngày 26/6/2017 trình bày: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố nhận thấy việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TP cập nhật tên ông Phan C và bà Nguyễn Thị Th1 là chủ sở hữu nhà trên trang 4 của Giấy chứng nhận là đúng quy định pháp luật (vào thời điểm cập nhật là năm 2011) do các bên đương sự đã lập Hợp đồng mua bán nhà hợp pháp tại cơ quan Công chứng theo đúng quy định của Điều 90, 91, 92, 93 của Luật Nhà ở năm 2005, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo hồ sơ do ông Phan C và bà Nguyễn Thị Th1 nộp vào UBND quận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TP đã cập nhật đăng ký cho ông C

và bà Th1 là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Nay do căn nhà đang được giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân Thành phố, việc các nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 030120 ngày 20/7/2011 lập tại Phòng Công chứng số 4 là vô hiệu, hủy nội dung cập nhật ngày 25/7/2011 trên Giấy chứng nhận số 3178/2007/UB.GCN, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật, căn cứ hồ sơ vụ án, các chứng cứ do các đương sự mới cung cấp khi khởi kiện để xem xét giải quyết vụ án.

+ Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 346/CC4 và 347/CC4 cùng đề ngày 30/10/2017 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 ngày 20/7/2011 đối với nhà đất tại số 29 (số cũ: 36/1) đường YL (Hương Lộ 14 cũ), phường HT, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh đã được Công chứng viên Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch và tài sản giao dịch có đủ các điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 91, Điều 92 của Luật Nhà ở năm 2005, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

Đối với Quyết định số 161/2011/QĐDS-ST ngày 28/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TP về việc Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa ông Nguyễn Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Kim L với ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph thì thời hạn ấn định trả nợ là 30/8/2011, đối với các bản án khác thì có hiệu lực vào tháng 9/2011 là sau thời điểm chuyển nhượng giữa ông Th, bà Ph với ông C, bà Th1. Các bên vay tiền không có biện pháp bảo đảm nhưng khi khởi kiện tại Tòa án thì không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm ngăn chặn việc trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Tại thời điểm nguyên đơn yêu cầu thi hành án thì tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh đã không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Th, bà Ph mà đã được chuyển giao hợp pháp cho ông C, bà Th1 nên không thể phát mãi tài sản không thuộc quyền sở hữu của ông Th, bà Ph để đảm bảo nghĩa vụ của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

+ Chi cục Thi hành án dân sự quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là Ông Trần Đức Hiền có Bản tự khai đề ngày 19/9/2018 trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự quận TP tổ chức thi hành cùng lúc các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến việc ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph; địa chỉ: 29, YL, phường HT, quận TP phải thi hành án cho các

ông, bà Nguyễn Thanh Ng, Nguyễn Thị Kim L, Lê Văn D, Lưu Thị H2, Trịnh Ánh H1, Trịnh Ánh L.

Quá trình thi hành án, qua xác minh được biết ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph đã bỏ địa phương đi đâu không rõ.Tài sản duy nhất là căn nhà, đất số 29 YL, phường HT, quận TP nhưng được chuyển nhượng cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 theo hợp đồng chuyển nhượng số 030120 ngày 20/7/2011 được xác lập tại phòng Công chứng số 4 TP.HCM và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TP cập nhật biến động ngày 25/7/2011.

Do hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, đất số 29 YL, phường HT, quận TP (viết tắt căn nhà 29 YL) giữa ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 với ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph được xác lập vào thời điểm Bản án, quyết định số 161/QĐST-DS ngày 28/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TP, về việc "ông Th, bà Ph phải trả cho ông Nguyễn Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 283.400.000 đồng đã có hiệu lực pháp luật". Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng trên lại rơi vào thời điểm ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Phương còn có các bản án dân sự sơ thẩm của TP TP chưa có hiệu lực do có kháng cáo.

Quá trình tác nghiệp, căn cứ khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án Nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao quy định: "...Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...", Chấp hành viên đã ra Quyết định kê biên xử lý tài sản số 17/QĐ-THA ngày 29/10/2012, kê biên tài sản là căn nhà 29 YL và thực hiện kê biên vào ngày 05/12/2012 để thi hành án.

Việc các bên đương sự khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà 29 YL nêu trên nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của các bên, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phủ không có yêu cầu nào đối với vụ việc này. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo quy định của pháp luật và Chi cục Thi hành án dân sự quận TP có yêu cầu được vắng mặt tại Tòa cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc. Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là căn cứ để Chi cục Thi hành án quận TP tổ chức thi hành.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan C có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận quyền mua bán và sở hữu căn nhà 29 YL, phường HT, quận

TP giữa ông Th, bà Ph với ông C, bà Th1 là hợp pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1253/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 34 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 121, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 25 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thanh Ng về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 công chứng ngày 20/7/2011 của Phòng Công chứng số 4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 là vô hiệu; Hủy phần cập nhật ngày 25/7/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3187 ngày 05/6/2007 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 05/6/2007 về việc chuyển nhượng cho ông Phan C, sinh năm 1958, CMND số 020529805, bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1961, CMND số 025409814 theo hồ sơ số 27037.004333.CN.VP.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan C về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 công chứng ngày 20/7/2011 của Phòng Công chứng số 4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 và quyền sở hữu của ông C, bà Th1 đối với căn nhà số 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2019, 01/10/2019, 07/10/2019 các nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thành Ng có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ tại cấp sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không chính xác toàn diện, dẫn đến phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan C và bà Nguyễn Thị Th1 không đồng ý nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về quy trình, thủ tục mua căn nhà số 29 YL, phường HT, quận TP: Phía ông C bà Th1 cho rằng tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng, ông C, bà Th1 thực hiện trả nợ cho ngân hàng là không phù hợp.

Phía nguyên đơn cho rằng việc mua căn nhà 29 YL có dấu hiệu tẩu tán tài sản, tại thời điểm ông C, bà Th1 mua căn nhà trên ngày 20/7/2011 thì Quyết định 161/2011/QĐDS-ST ngày 28/6/2011 đã có hiệu lực pháp luật, các Bản án 124/2011/DS-ST ngày 27/5/2011, 149/2011/DS-ST ngày 21/6/2011 và 150/2011/DS-ST ngày 21/6/2011 cũng đã có hiệu lực pháp luật, Phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch 14/2010/BTP-TANDTC-VKSNDTC: *"Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác..."*. Thời điểm mua bán căn nhà trên thì Thông tư liên tịch số 14/2010/BTP-TANDTC-VKSNDTC đang có hiệu lực, do đó đề nghị HĐXX áp dụng Thông tư liên tịch số 14/2010/BTP-TANDTC-VKSNDTC để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, về trình tự, thủ tục sang tên: Việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản đất đai thì phải thu hồi sổ cũ, cấp sổ mới nhưng khi ông C, bà Th1 mua nhà chỉ cập nhật mới vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không phù hợp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan C trình bày: Nguyên đơn cho rằng đây bán nhà để tẩu tán tài sản là không đúng, vì đây là trả nợ cho ngân hàng để xóa nợ ngân hàng. Trước khi mua thì ông tiến hành thủ tục đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Phía nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không có cơ sở để xem xét. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự , không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L, Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, vắng mặt không lý do. Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện việc triệu tập, niêm yết hợp lệ theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nội dung vụ án:

Các nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thanh Ng khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 công chứng ngày 20/7/2011 tại Phòng công chứng số 4 giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph với ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 là vô hiệu; Hủy phần cập nhật về việc chuyển nhượng cho ông C, bà Th1 ngày 25/7/2011 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất số 3187 ngày 05/6/2007 do Uỷ ban nhân dân quận TP cấp. Các nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng nhà và đất số 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với các nguyên đơn.

Bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập, tống đạt, niêm yết hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 cho rằng: Ông bà nhận chuyển nhượng căn nhà trên là đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện và đề nghị công nhận hợp đồng mua chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với bị đơn.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm đã nhận định:

[3.1] Việc vay tiền giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph với ông Lê Văn D, bà Lưu Thị H2, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Kim L thể hiện qua Quyết định công nhận thỏa thuận và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận TP. Nội dung quyết định, bản án đều xác định: Do có mối quan hệ bạn bè nên các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà H2, bà L) cho bị đơn vay tiền nhưng không có biện pháp bảo đảm. Thời điểm có các quyết định và bản án nêu trên thì nhà đất địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Th, bà Ph đã được thế chấp cho Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp số 50/2010/EIBQ10/TC/KHCN ngày 04/11/2010 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận TP cập nhật đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở vào ngày 05/11/2010.

Trong khi, Tòa án mhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với các bản án sơ thẩm nêu trên do có kháng cáo thì ngày 20/7/2011, ông Th, bà Ph đã xóa thế chấp nhà đất trên và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1.

[3.2] Việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP giữa ông Th, bà Ph với ông C, bà Th1 được thực hiện sau khi có các quyết định, bản án dân sự sơ thẩm nhưng trùng khớp với thời điểm giải chấp tài sản nêu trên nên có cơ sở để xác định số tiền chuyển nhượng căn nhà nêu trên đã được sử dụng để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng X và giải chấp tài sản để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C, bà Th1 theo quy định pháp luật. Do đó, không thể xem việc chuyển nhượng nêu trên là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn

tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

Ngoài ra, thời điểm ông C, bà Th1 nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 29 YL, phường HT, quận TP từ ông Th, bà Ph thì căn nhà trên không bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn. Giao dịch giữa ông Th, bà Ph với ông C, bà Th1 đã thực hiện đúng thủ tục quy định của pháp luật, đã hoàn tất việc đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông Th, bà Ph với ông C, bà Th1 là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ và phán quyết là có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định thêm: Các nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng nhà và đất trên là hành vi tẩu tán tài sản của bị đơn, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Xét thấy, điều 24 Nghị định 65/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định: Vẫn kê biên tài sản thi hành án nếu bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng người phải thi hành án đã thực hiện giao dịch chuyển quyền tài sản nhưng không dùng khoản tiền thu được để thi hành án. Đối chiếu quy định trên thì không thể xử lý nhà và đất tại số 29 YL vì ông Th, bà Ph chuyển nhượng cho ông C, bà Th1 trước khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKNTC ngày 26/7/2010 quy định: "*Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*". Như vậy, căn cứ vào mục đích của việc chuyển nhượng tài sản để xác định là bị đơn có tẩu tán tài sản hay không. Xét thấy, tại thời điểm có quyết định, bản án sơ thẩm thì căn nhà trên đang thế chấp ngân hàng. Thời gian giải chấp tài sản tại ngân hàng phù hợp với thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C, bà Th1, nên có căn cứ xác định số tiền bán nhà được dùng để giải chấp ngân hàng và thực hiện nghĩa vụ cho hợp đồng thế chấp đã có trước thời

điểm bị đơn vay tiền của nguyên đơn. Do đó, không đủ căn cứ chứng minh việc ông Th, bà Ph chuyển nhượng nhà và đất tại số 29 YL là hành vi tẩu tán tài sản.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, ông Nguyễn Thanh Ng được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Bà Trịnh Ánh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thanh Ng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1253/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn D, bà Trịnh Ánh H1, bà Trịnh Ánh L, ông Nguyễn Thanh Ng về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 công chứng ngày 20/7/2011 của Phòng Công chứng số 4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 là vô hiệu; Hủy phần cập nhật ngày 25/7/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3187 ngày 05/6/2007 do Ủy ban nhân dân quận TP cấp ngày 05/6/2007 về việc chuyển nhượng cho ông Phan C, sinh năm 1958, CMND số 020529805, bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1961, CMND số 025409814 theo hồ sơ số 27037.004333.CN.VP.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan C về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 030120 công chứng ngày 20/7/2011 của Phòng Công chứng số 4 đối với nhà, đất tại địa chỉ số 29 YL, phường HT, quận TP giữa ông Phạm Công Th, bà Võ Thị Ngọc Ph cho ông Phan C, bà Nguyễn Thị Th1 và quyền sở hữu của ông C, bà Th1 đối với căn nhà số 29 YL, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn D, ông Nguyễn Thành Ng được miễn, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0024811 ngày 25/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trịnh Ánh L phải chịu án 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số số 0024811 ngày 25/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trịnh Ánh H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (4);
- BĐ (2);
-NLQ (7);
- Lưu (7) 25b (Án VTPT).

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

Phạm Thị Duyên