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

Bản án số: 169/2024/DS-PT
Ngày 02-4-2024
V/v yêu cầu vô hiệu 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1970.

2. Bà Trần Kim H, sinh năm 1984.

3. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1989.

4. Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1987.

5. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1975.

6. Bà Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1983.

7. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà L, bà A, bà T1, bà H1 và bà Đ: bà Nguyễn Ngọc T (theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, bà H, bà L, bà A, bà T1, bà H1 và bà Đ: ông Nguyễn Văn B là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Quốc P, sinh năm 1987.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh N, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ông Biện Văn D, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (có yêu cầu độc lập).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1997. Địa chỉ cư trú: Tổ H, Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2022).

2. Bà Châu Thị H2, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (có yêu cầu độc lập).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Đ1 sinh năm 1997. Địa chỉ cư trú: Tổ H, Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023).

3. Văn phòng công chứng Trần Hữu T2. Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Ông Biện Văn D và bà Châu Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

(Bà T, Luật sư B, bà Đ1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 5 năm 2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03 tháng 6 năm 2022, lời trình bày tiếp theo do bà Nguyễn Ngọc T đại diện cho các nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N đang phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho các nguyên đơn trong các hợp đồng góp hụi. Cụ thể:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các

bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 167.486.000 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi sáu ngàn đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy A số tiền 34.450.000 đồng (Ba mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Trần Thị Mỹ L số tiền 71.250.000 đồng (Bảy mươi mốt triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Trần Kim H số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thu T1 số tiền 85.100.000 đồng (T3 mươi lăm triệu một trăm ngàn đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Nguyễn Hồng H1 số tiền 348.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng); tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa các bên thỏa thuận là vợ chồng Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N cùng liên đới trả cho bà Trần Thị Đ số tiền 78.000.000 đồng (Bảy mươi tám triệu đồng).

Tổng cộng các khoản bà N và ông P phải trả cho các nguyên đơn số tiền là 1.034.286.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi bốn triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

Việc tham gia hợp đồng góp hụi của ông P và bà N lâu ngày có nhiều người trong xóm tham gia trong đó có bà Châu Thị H2 cũng tham gia góp hụi đến tháng 2/2022 thì vợ chồng ông P tuyên bố vỡ hụi. Vợ chồng ông P làm giấy nợ hụi cam kết đến tháng 4/2022 sẽ bán nhà đất trả. Tuy nhiên ông P và bà N chỉ bán nhà cho ông D và bà H2 là những người cùng chơi hụi với các nguyên đơn. Cụ thể ngày 19/4/2022, ông P và bà N với bên ông Biện Văn D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 746, 747, tờ bản đồ số 7, xã L diện tích 434m^2 loại đất ONT và LUC. Việc ông P và bà N giao quyền sử dụng đất cho ông D và bà H2 để chỉ cấn trừ nợ một mình ông D và bà H2 là làm ảnh hưởng quyền và lợi ích các nguyên đơn. Do đó bà và bà đại diện các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với bên ông Biện Văn D do Văn phòng C chứng thực số 3885 quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2022.

2/ Hủy thông tin chỉnh lý biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Biện Văn D tại các thửa số 746, 747, tờ bản đồ số 7, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại các Giấy BS 844503 và CH 00197 ngày cấp 28/4/2014 cho ông Lê Quốc P chỉnh lý sang tên ông D ngày 13/5/2022.

Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Quốc P và Nguyễn Thị Quỳnh N: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Biện Văn D và bà Châu Thị H2 do bà Đ1 đại diện trình bày:

Ngày 19/4/2022, ông P và bà N đã ra Phòng công chứng chuyển nhượng các thửa số 746, 747, tờ bản đồ số 7, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông D với giá tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên trên hợp đồng ghi 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Ngày 13/5/2022, ông D được chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2022, Tòa ánh nhân dân huyện Đ mới ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022/QĐ-BPKCTT về việc *"Phong tỏa tài sản người có nghĩa vụ"* đối với ông P và bà N là không đúng vì đất đã sang tên ông D ngày 13/5/2022. Ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa mới ban hành các quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các nguyên đơn với ông P và bà N. Do đó, ông P và bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi có bản án, quyết định có hiệu lực buộc ông P và bà N trả tiền cho các nguyên đơn.

Việc ông P và bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D không nằm trong giai đoạn thi hành án hoặc có bản án có hiệu lực buộc ông P và bà N thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Hơn nữa ông P và bà N không có văn bản thỏa thuận nào với các nguyên đơn rằng quyền sử dụng đất nói trên dùng vào việc trả nợ cho các nguyên đơn. Từ đó yêu cầu của các nguyên đơn là không có căn cứ nên ông D không đồng ý.

Trong trường hợp có căn cứ Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với bên ông Biện Văn D do Văn phòng C chứng thực số 3885 quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2022 thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông P và bà N phải trả cho ông D 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn P1 công chứng Trần Hữu T2 trình bày:

Vào ngày 19/4/2022 Văn phòng C có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại số công chứng 3885, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với bên nhận chuyển nhượng là ông Biện Văn D.

Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa 747, diện tích 106m^2, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 7, xã L; và thửa 746, tờ bản đồ số 7, xã L, diện tích 328m^2, loại đất LUC. Việc chứng thực là đúng quy định nên Văn phòng công chứng Trần Hữu T2 xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023, Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các bà Trần Kim H, Trần Thị Mỹ L, Nguyễn Thị Thúy A, Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Hồng H1, Trần Thị Đ và bà Nguyễn Ngọc T về việc: "*Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với ông Biện Văn D và Châu Thị H2.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với ông Biện Văn D do Văn phòng C chứng thực số 3885 quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2022.

1.2. Buộc ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N phải trả cho ông Biện Văn D và Châu Thị H2 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

2. Hủy thông tin chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Biện Văn D tại các thửa số 746, 747, tờ bản đồ số 7, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại các Giấy BS 844503 và CH 00197 ngày cấp 28/4/2014 cho ông Lê Quốc P chỉnh lý sang tên ông Biện Văn D ngày 13/5/2022.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của ông Biện Văn D và bà Châu Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ thêm các tình tiết chứng cứ theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 01/5/20220 của Chính phủ về sửa đổi khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-Cp ngày 18/7/2015 của chính phủ và xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông D và bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Ngô Thị Đ1 trình bày: Tại thời điểm bị đơn chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông D thì bị đơn không có nợ ai bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật; việc bà H2 có tham gia chơi hụi với bị đơn và bị đơn có nợ tiền hụi của bà H2 thì cả hai trường hợp này đều không có căn cứ để cho rằng bị đơn chuyển nhượng đất cho ông D là để tẩu tán tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N với ông D ngày 19/4/2022 có nội dung và hình thức đều phù hợp pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, 2 thửa đất này không có tranh chấp, không có đảm bảo, không bị kê biên để thi hành án, các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về nghĩa vụ của bị đơn đối với các nguyên đơn là có sau khi bị đơn chuyển nhượng đất cho ông D. Do đó hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có hiệu lực pháp luật, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông D và bà H2, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày: Bà N bị vỡ hụi vào tháng 2/2022, bà N hứa bằng lời nói là đến ngày 30/4/2022 sẽ bán tài sản để trả nợ cho các nguyên đơn nên các bên mới ra Tòa án để yêu cầu công nhận sự thỏa thuận về các khoản nợ tiền hụi này, đến ngày 27/5/2022 Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ra các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về các khoản nợ nêu trên giữa các nguyên đơn với bị đơn. Tuy nhiên, trước đó ngày 19/4/2022 bị đơn lại chuyển nhượng 02 thửa đất 746, 747 cho ông D và không dùng số tiền nhận được từ chuyển nhượng để trả nợ cho các nguyên đơn, bị đơn hiện cũng không còn đứng tên tài sản nào khác. Theo lời khai của bà H2 tại phiên tòa sơ thẩm thì bà H2 là người có tham gia chơi hụi với bị đơn cùng với các nguyên đơn, bà H2 biết rõ bà N bị vỡ nợ hụi. Như vậy bà H2 là người tiếp tay cho bà N tẩu tán tài sản, hơn nữa trên đất có nhà của vợ chồng bà N nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà nên đối tượng của hợp đồng là không thể thực hiện được. Do đó hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu do trái pháp luật, nhằm tẩu tán tài sản, có đối tượng không thực hiện được theo Điều 123, 408 Bộ luật Dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N với ông D ngày 19/4/2022, đến ngày 13/5/2022 thì ông D đã được chỉnh lý đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/5/2022 thì Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa mới ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Như

vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị điều chỉnh theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 về sửa đổi khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà N với ông D bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng không nêu ra được lý do cụ thể là không có cơ sở. Do đó kháng cáo và kháng nghị nêu trên là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, xử bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngoài ra, kháng nghị còn yêu cầu bị đơn phải trả ông D 2.300.000.000 đồng chứ không phải 600.000.000 đồng là có căn cứ vì có chứng cứ là giấy xác nhận của ông P đã nhận đủ số tiền 2.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, nếu đã bác yêu cầu vô hiệu hợp đồng giữa ông phong, bà N với ông D (tức công nhận hợp đồng này) thì vấn đề hoàn trả tiền là không cần xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tống đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Xét kháng cáo của ông D, bà H2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Các nguyên đơn cùng với bà H2 là hụi viên do ông P, bà N làm thảo hụi. Tại các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 27/5/2022 thì ông P, bà N có nghĩa vụ trả cho bà T, bà A, bà L, bà H, bà T1, bà H1, bà Đ với tổng số tiền là 1.034.286.000 đồng. Tuy nhiên, trước đó ông P, bà N đã chuyển nhượng cho ông D các thửa đất 746, 747, tờ bản đồ số 7, tại xã L, diện tích 434m^2, loại đất ONT và LUC, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2022 do Văn phòng C1 số 3885, quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong về chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông D ngày 13/5/2022.

[5] Tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 về sửa đổi khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 qui định:

"1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi

hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.".

[6] Xét thấy, tại thời điểm ông P, bà N với ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 746, 747 thì các thửa đất này không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án; việc chuyển nhượng nêu trên không thuộc trường hợp chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với các thửa đất 746, 747 từ ông P, bà N sang cho ông D; việc chuyển nhượng nêu trên cũng không thuộc trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng). Như vậy, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N cho ông D không bị điều chỉnh theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ về sửa đổi khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ.

[7] Xét thấy, ông P và bà N có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo Điều 188 Luật Đất đai 2013. Các nguyên đơn cho rằng ông P, bà N giao quyền sử dụng đất cho ông D, bà H2 để chỉ cấn trừ nợ một mình ông D, bà H2 là làm ảnh hưởng quyền và lợi ích các nguyên đơn nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cấp sơ thẩm chấp nhận và đã tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, các nguyên đơn và bản án

sơ thẩm không nêu ra được các căn cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng này là vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Luật sư Nguyễn Văn B trình bày hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Xét thấy, căn nhà trên đất không phải của người thứ ba mà là của bị đơn, bên chuyển nhượng (bị đơn) và bên nhận chuyển nhượng (ông D) quyền sử dụng đất không tranh chấp gì về tài sản trên đất nên không có căn cứ xác định đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 746, 747 là không thể thực hiện được (tức không thể giao nhận được 02 thửa đất 746, 747 giữa ông P, bà N với ông D). Do đó không chấp nhận lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho các nguyên đơn, ngoài ra cũng như không có căn cứ để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015.

[8] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với ông D là có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 nên chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[9] Do chấp nhận kháng cáo, kháng nghị nên xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm, theo đó các nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng (đã nộp xong) và án phí sơ thẩm.

[10] Do chấp nhận kháng cáo nên ông D, bà H2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Biện Văn D và bà Châu Thị H2.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà.

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 136/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 35, 34, 39, 147, 148, 157, 165, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 221, các Điều 385, 401, 500, 501, 502, 503; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các bà Trần Kim H, Trần Thị Mỹ L, Nguyễn Thị Thúy A, Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Hồng H1, Trần Thị Đ và bà Nguyễn Ngọc T đối với ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N về việc yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với ông Biện Văn D do Văn phòng công chứng Trần Hữu T2 chứng thực số 3885, quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2022.

- Hủy thông tin chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Biện Văn D tại các thửa số 746, 747 tờ bản đồ số 7 xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại các giấy BS 844503 và CH 00197 ngày cấp 28/4/2014 cho ông Lê Quốc P chỉnh lý sang tên ông Biện Văn D ngày 13/5/2022.

2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Quỳnh N với ông Biện Văn D do Văn phòng C chứng thực số 3885 quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2022 là có hiệu lực.

3. Về chi phí tố tụng: Các bà Trần Kim H, Trần Thị Mỹ L, Nguyễn Thị Thúy A, Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Hồng H1, Trần Thị Đ và Nguyễn Ngọc T cùng phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng) và đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Các bà Trần Kim H, Trần Thị Mỹ L, Nguyễn Thị Thúy A, Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Hồng H1, Trần Thị Đ và Nguyễn Ngọc T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000158, 0000159, 0000160, 0000161, 0000162, 0000163, 0000164 cùng ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa; các bà H, L, A, T1, H1, Đ và T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Biện Văn D và bà Châu Thị H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008462 ngày 11/4/2023 của Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Biện Văn D và bà Châu Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông D và bà H2 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí do ông D và bà H2 đã nộp theo biên lai thu số 0002834, 0002835 cùng ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc