

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 36/2018/DS-PT

Ngày: 06 - 02 - 2018

V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tùng và bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2017/TLPT- DS ngày 31 tháng 10 năm 2017, về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS - ST ngày 01/9/2017, của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 223/2017/QĐ - PT ngày 12/12/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị Thanh T.

Trú tại: Đường L, phường A, quận B, Tp. Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Phạm Mạnh T; trú tại: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt). Theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2016.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D (Vắng mặt), ông Võ Văn D (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Phúc A; trú tại: Đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Đức T; trú tại: Phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Ông Võ Minh D; trú tại: Phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. Ngân hàng N – chi nhánh L.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Vũ N; chức vụ: Phó giám đốc (Vắng mặt).

* Người kháng cáo: Ông Phạm Mạnh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2012 vợ chồng ông Võ Văn D và bà Nguyễn Thị Kim D có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số AH 932586 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 26/07/2007, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m² để vay vốn tại Ngân hàng N – Phòng giao dịch Đ (nay là Chi nhánh L) để vay số tiền 400.000.000 đồng. Đến thời hạn trả nợ nhưng ông D bà D không trả được nợ nên ngày 24/12/2013 Ngân hàng N – Phòng giao dịch Đ đã cùng với vợ chồng ông D bà D và bà Cao Thị Thanh T đã có thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp để trả tiền cho Ngân hàng. Theo thỏa thuận thì bà T trả tiền vào Ngân hàng để trả khoản nợ cho bà D, Ngân hàng sẽ giao trả cho bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D làm thủ tục sang nhượng. Ngày 25/12/2013 ông D bà D và bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên và đã được văn phòng công chứng Đ công chứng. Trong quá trình đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố B sang tên cho bà T thì đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B ngăn chặn tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu sử dụng theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Vũ Thị Phúc A. Bà T xét thấy việc bà A yêu cầu và thi hành án dân sự tiến hành ngăn chặn không cho sang tên tài sản trên là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T vì bà T mua tài sản thế chấp tại ngân hàng là hoàn toàn phù hợp. Bà T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013 giữa bà và bà D ông D để Ủy ban nhân dân sang tên cho bà T.

Quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D và ông Võ Văn D trình bày: Năm 2012 vợ chồng ông D bà D có vay vốn tại Phòng giao dịch Đ số tiền 400.000.000 đồng, đến thời hạn trả nợ thì tổng số tiền phải trả là 505.511.000 đồng. Do làm ăn thua lỗ nên ông bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại biên bản thỏa thuận ngày 24/12/2013 thì giữa vợ chồng ông D bà D và Ngân hàng đã thỏa thuận bà T trả tiền vào Ngân hàng để trả nợ cho ông bà, Ngân hàng sẽ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận giá trị tài sản thế chấp là 480.000.000 đồng và bà T đã chuyển vào tài khoản của Ngân hàng số

tiền trên. Ngày 25/12/2013 các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay, Chi cục thi hành án tiến hành ngăn chặn không sang tên cho bà T là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Phúc A trình bày:
Theo bản bản án dân sự số 126/DSST ngày 25/9/2012 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột thì bà Nguyễn Thị Kim D phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 293.708.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà đã làm đơn đề nghị Thi hành án kê biên tài sản của bà D ông D là quyền sử dụng đất số AH 932586 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 26/07/2007, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m². Việc chuyển nhượng của ông D bà D và bà T là không hợp pháp vì bà D ông D đang còn phải thi hành khoản nợ của bà. Bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và ngày 25/11/2015 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS về việc Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản. Nếu ông D bà D không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền bán tài sản theo hình thức đấu giá thì mới phù hợp, tránh việc các bên thỏa thuận mua bán tài sản vì sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người được thi hành án. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D bà D và bà T đã ký kết ngày 25/12/2013.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T trình bày:
Ngày 19/4/2012 vợ chồng ông D bà D đã chuyển nhượng cho ông diện tích đất 245m² đất nằm trong thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m², khi chuyển nhượng thì các bên chỉ làm giấy tay với nhau và không có công chứng, chứng thực. Mặc dù đã chuyển nhượng cho ông một phần diện tích nhưng ông D bà D lại đem toàn bộ thửa đất để thế chấp vay Ngân hàng mà không báo cho ông biết. Trên diện tích đất đã chuyển nhượng thì ông đã xây dựng nhà cấp 4 và vẫn đang quản lý diện tích đất trên. Đến cuối năm 2013, sau khi biết ông D bà D đang làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên nên ông đã làm đơn khởi kiện ra tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Bản án số 58/2015/DSPT ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và buộc ông phải trả lại cho bà D ông D diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông là 245m², ông D bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông tiền đất và tài sản trên đất là 227.585.000 đồng. Tuy nhiên, ông D bà D không trả tiền cho ông nên ông không thể giao trả nhà và đất cho ông D bà D. Trong quá trình giải quyết tranh chấp thì ông cũng đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/QĐ- BPKCTT ngày 06/01/2014 về việc cấm chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp nêu trên. Ngày 09/01/2014 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định số

57/QĐ-CCTHADS về việc Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản. Hiện tại, bà D ông D cũng vẫn chưa giao trả tiền cho ông. Đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D bà D và bà T đã ký kết ngày 25/12/2013.

Quá trình giải quyết, đại diện Ngân hàng N – Chi nhánh L trình bày:
Năm 2012 vợ chồng ông bà Võ Văn D và Nguyễn Thị Kim D có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất số AH 932586 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 26/07/2007, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m² để vay vốn tại Ngân hàng N – Phòng giao dịch Đ (nay là Chi nhánh L) số tiền 400.000.000 đồng. Đến thời hạn trả nợ nhưng ông D bà D không trả được nợ đến hạn nên ngày 24/12/2013 Ngân hàng N – Phòng giao dịch Đ đã cùng với vợ chồng ông D bà D và bà Cao Thị Thanh T đã có thỏa thuận về việc bán tài sản thế chấp để trả tiền cho Ngân hàng. Theo thỏa thuận thì bà T trả tiền vào Ngân hàng để trả khoản nợ cho bà D, Ngân hàng đã giao trả cho bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D làm thủ tục sang nhượng. Ngày 25/12/2013 ông D bà D và bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên và đã được Công chứng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng không thành vì Chi cục thi hành án dân sự có quyết định ngăn chặn việc sang tên cho bà T. Nay, các bên khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản án số 75/2017/DS-ST ngày 01/9/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 203; Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 128; Điều 251; Điều 424; Điều 425; Điều 688, Điều 692, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Khoản 3 Điều 46, điểm c khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107 Luật đất đai năm 2003 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009). Điểm đ Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 3; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Thanh T về việc Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Cao Thị Thanh T và vợ chồng ông Võ Văn D, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Minh D đối với thửa đất

số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 932586 ngày 26/07/2007, đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 8378, quyền số 12 CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2013.

2. Về án phí: Bà Cao Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng do ông Phạm Mạnh T nộp thay theo biên lai số 38690 ngày 16/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/9/2017 ông Phạm Mạnh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà Cao Thị Thanh T.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập thêm cơ quan Thi hành án dân sự thành phố B tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa bà A, ông T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đaws K cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần thứ ba nên đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích nội dung kháng cáo của ông Phạm Mạnh T, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ cho rằng kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Mạnh T – Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử xét thấy :

[1] Ngày 25/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Văn D, anh Võ Minh Huy với bà Cao Thị Thanh T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m², tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 25/12/2013, số công chứng 8378, quyển sổ 12 CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, do hai bên điều chỉnh lại giá chuyển nhượng và việc giao nhận tiền nên đã xác lập *“Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 8378, quyển sổ 12 CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng hủy các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013. Mặt khác, tại công văn trả lời số 09/CV-CCĐA ngày 25/5/2017 (BL số 73) Văn phòng công chứng Đ xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được các bên hủy bỏ nên không còn hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, ngày 19/01/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo đề nghị của đại diện nguyên đơn tiến hành lập biên bản xác minh với Trưởng Văn phòng công chứng Đ xác định: Ngày 25/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Văn D, anh Võ Minh Huy với bà Cao Thị Thanh T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m², tọa lạc tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 25/12/2013, số công chứng 8378, quyển sổ 12 CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, do hai bên điều chỉnh lại giá chuyển nhượng và việc giao nhận tiền nên đã xác lập *“Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ số công chứng 8378, quyển sổ 12 CC-SCC/HĐGD. Sau đó, các bên xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng 480.000.000 đồng, cùng số công chứng 8378, quyển sổ 12 CC-SCC/HĐGD. Do có sai sót trong việc lưu trữ nên cả hai hợp đồng đều cùng số công chứng, số vào sổ. Văn phòng công chứng Đ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013, giá chuyển nhượng 480.000.000 đồng vẫn còn giá trị pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì thấy:

Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như sau: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa các bên chưa được hoàn tất nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Văn D, anh Võ Minh Huy với bà Cao Thị Thanh T chưa có hiệu lực.

Tại khoản 1, Điều 6, Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC 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...*” Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 126/DSST này 25/9/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B thì bà Nguyễn Thị Kim D phải có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị Phúc A số tiền 293.708.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà A đã có đơn đề nghị thi hành án. Ngày 12/12/2012 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ban hành quyết định thi hành án số 877/QĐ-CCTHADS. Thời điểm bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Văn D, anh Võ Minh H với bà Cao Thị Thanh T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có quyết định thi hành án số 877/QĐ-CCTHADS nhưng khi chuyển nhượng bà D không dùng số tiền chuyển nhượng để thi hành án đối với bà A, bà D không còn tài sản khác đủ để thi hành án do đó quyền sử dụng đất nêu trên vẫn bị kê biên để thi hành án.

Mặt khác, ngày 19/4/2012 vợ chồng ông D bà D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T diện tích đất 245m² đất nằm trong thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m², khi chuyển nhượng thì các bên chỉ làm giấy tay với nhau và không có công chứng, chứng thực. Trên diện tích đất đã chuyển nhượng thì ông T đã xây dựng nhà cấp 4 và hiện nay ông T vẫn đang quản lý diện tích đất, nhà trên. Đến cuối năm 2013, sau khi biết ông D bà D đang làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên nên ông đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Bản án số 58/2015/DSPT ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và buộc ông T phải trả lại cho bà D ông D diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông là 245m², ông D bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông tiền đất và tài sản trên đất là 227.585.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực ông T đã có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 24/07/2015 cơ quan thi hành án đã có quyết định thi hành án số 3063/QĐTHADS.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Văn D, anh Võ Minh Huy với bà Cao Thị Thanh T nhằm tâu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy giao dịch dân sự này là vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3].Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Mạnh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần thứ ba mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập thêm cơ quan Thi hành án dân sự thành phố B tham gia tố tụng là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Phạm Mạnh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1].Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Mạnh T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 01/9/2017, của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2]Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Thanh T về việc Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Cao Thị Thanh T và vợ chồng ông Võ Văn D, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Võ Minh D đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 154, diện tích 4.209m² do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 932586 ngày 26/07/2007, đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 8378, quyền số 12 CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2013.

2. Về án phí: Bà Cao Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng do ông Phạm Mạnh T nộp thay theo biên lai số 0038690 ngày 16/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phạm Mạnh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông T nộp theo biên lai thu tiền số 0000424 ngày 15/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. B; tỉnh Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Văn Công Dân