

Bản án số: 268/2023/DS-PT

Ngày 01-8-2023

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu, vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng
cho 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuý Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 7 và 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, vô hiệu hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thanh T: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976, địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2023).

2. Chị Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1965.

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

3. Chị Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1968.

2. Bà Lý Thị N, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

3. Chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Anh Trần Hoàng S, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1982.

3. Anh Phan Văn Minh K, sinh năm 1982.

Địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

5. Chị Võ Ngọc G1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978.

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

7. Anh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

8. Chị Đặng Thị Cẩm G2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

9. Anh Phan Văn P, sinh năm 1998.

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

10. Anh Phan Minh L1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

11. Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban: ông Nguyễn Văn L2, Chủ tịch.

12. Văn phòng công chứng Đặng Trung T3.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng: ông Đặng Trung T3, Trưởng Văn phòng.

13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: ông Võ Minh T4, Giám đốc.

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Âu V.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2, chị Đặng Thị Cẩm G2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong các đơn khởi kiện ngày 26 tháng 11 năm 2020, đơn khởi kiện ngày 13 tháng 4 năm 2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T, chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:

Các chị là thành viên tham gia hùn vốn góp hui do ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Âu V làm chủ hui. Đến hạn hốt hui, các chị là những người hốt được tiền nhưng ông G, bà N và chị Âu V không trả tiền hui mà hẹn khi nào bán đất sẽ trả tiền cho các chị. Khi các chị khởi kiện ra tòa thì quyền sử dụng đất của ông G, bà N và chị Âu V vẫn còn đang sử dụng, sau đó thì ông G, bà N tặng cho con trai là anh Nguyễn Anh T2 và chuyển nhượng cho nhiều người khác, nhưng không dùng số tiền bán được trả cho các chị. Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng tặng cho và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với anh Nguyễn Anh T2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2231, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2020.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L3 Âu Văn với chị Nguyễn Thị H2 đã được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2191, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2020.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Võ Ngọc G1 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2212, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2020.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Nguyễn Thị L được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2338, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/09/2020 (phần đất này hiện nay chị Nguyễn Thị L và chồng là anh Phan Văn M K đang lập thủ tục chuyển nhượng cho anh Phan Minh L1 đã được UBND xã V chứng thực ngày 31/03/2021 nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Nguyễn Thị T1 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2339, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020 (phần đất này hiện nay chị Nguyễn Thị T1 và chồng là anh Trần Hoàng S đang lập thủ tục chuyển nhượng cho anh Phan Minh L1 đã được UBND xã V chứng thực ngày 31/03/2021 nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất).

Đề cơ quan thi hành án dân sự huyện T kê biên đảm bảo thi hành án cho các chị.

Bị đơn ông Nguyễn Văn G đồng thời ông G cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị N trình bày:

Vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị B, chị T và chị H1 vì quyền sử dụng đất ông, bà đã tặng cho con trai là Nguyễn Anh T2 vào năm 2015 nhưng đến năm 2020 mới lập thủ tục sang tên, A đã được Nhà nước cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho chị Võ Ngọc G1 là để trừ khoản tiền nợ ông, bà vay chị G1 trước đây, phần đất ông, bà chuyển nhượng cho chị L và chị T1 là để trả nợ cho các chủ nợ trong đó có trả cho nguyên đơn một phần nên nay ông, bà không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của các nguyên đơn còn những khoản nợ ông, bà nợ của các nguyên đơn ông, bà thừa nhận là có thật và ông, bà sẽ cố gắng lo trả dần.

Đồng bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Áu V trình bày:

Chị Áu V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với chị Nguyễn Thị H2 còn khoản tiền chị nợ chị sẽ lo trả dần, bởi vì trước đây chị có nợ tiền vay của chị H2 nên đã thống nhất với chị H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ cho chị H2 xong.

Những người có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Long An trình bày: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T1 với anh Phan Minh L1 là đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét.

Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 trình bày:

Nội dung các văn bản công chứng là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét.

Chị Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời chị T1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Hoàng S, chị Nguyễn Thị L và anh Phan Văn M K trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì quyền sử dụng đất các anh, chị nhận chuyển nhượng hợp pháp đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã ký kết.

Anh Phan Minh L1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với chị L và chị T1 đã được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực xong, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn để anh được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị L và chị T1.

Chị Nguyễn Thị H2 trình bày:

Chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Lý Ấu V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Chị Võ Ngọc G1 trình bày:

Chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn G và bà Lý Thị N hợp pháp, chị không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Anh T2 trình bày:

Quyền sử dụng đất của anh đã được cha, mẹ anh cho từ trước khi cha, mẹ anh thiếu nợ các nguyên đơn, nay anh không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Đặng Thị Cẩm G2 trình bày:

Chị là vợ anh Nguyễn Anh T2, chị đồng ý với lời trình bày của anh T2, chị cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Anh Nguyễn Văn P1 trình bày:

Anh không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng đã căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 124, 189, 190, 191, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự; căn cứ Điều 188 và 191 của Luật Đất đai, căn cứ Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số: 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Ấu V.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với anh Nguyễn Anh T2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2231, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2020 để đảm bảo thi hành án cho những người được thi hành án.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L3 Ấu Văn với chị Nguyễn Thị H2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2191, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2020 để đảm bảo thi hành án cho những người được thi hành án.

- Ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N, chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, anh Nguyễn Anh T2 và chị Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất đối với 02 hợp đồng trên.

- Buộc anh Nguyễn Anh T2 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 222642, CX222643 và CX222644 và chị Nguyễn Thị H2 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL060891 để Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng ban đầu.

- Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Võ Ngọc G1 đã được Văn phòng công chứng Đăng Trung T3 chứng thực số 2212, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Nguyễn Thị L đã được Văn phòng công chứng Đăng Trung T3 chứng thực số 2338, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/09/2020 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Nguyễn Thị T1 đã được Văn phòng C chứng thực số 2339, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020.

- Chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T1 và chị Võ Ngọc G1 được quyền tiếp tục thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

3. *Về chi phí tố tụng*: (đo đạc, thẩm định và định giá) số tiền: 39.768.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Áu V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền trên.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng các nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm thay các bị đơn ông G, bà N và chị Áu V số tiền 900.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0005722 ngày 26/11/2020, biên lai thu số 0005864 ngày 22/04/2021 và biên lai thu số 0005865 ngày 22/04/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An các chị đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Áu V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/3/2023, bị đơn chị Nguyễn Thị L3 Áu Văn gửi đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Áu V và chị Nguyễn Thị H2.

Ngày 22/3/2023, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2 gửi đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm

công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông G, bà N với anh A T2 tại các thửa đất số 360, 410, 91 tờ bản đồ số 8, 11.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, các nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T do chị Nguyễn Thị H đại diện, chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh Anh T2, chị Cẩm G2 và chị Ấu V, trình bày cho rằng, các nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu giữ lại tài sản của ông G, bà N và chị Ấu V để thi hành án cho các nguyên đơn, còn việc xem xét huỷ hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng là do Toà án quyết định, các nguyên đơn không phân biệt việc huỷ hợp đồng và vô hiệu hợp đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2 không rút đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2 thấy rằng:

Chị Nguyễn Thị Kim H1, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị Bé B khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N, ông G với Nguyễn Anh T2, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị L3 Ấu Văn với Nguyễn Thị H2 để đảm bảo việc trả số tiền nợ hui cho các nguyên đơn.

Theo các Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 124/2020/QĐST-DS ngày 23/9/2020, số 114/2020/QĐST-DS ngày 22/9/2020 và số 141/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020 của Toà án nhân dân huyện Tân Hưng thì ông G, bà N thoả thuận trả nợ cho chị H1 110.000.000đồng, chị T 95.550.000đồng, chị B1 Bảy 69.440.000đồng, Quyết định số 125/2020/QĐST-DS ngày 23/9/2020 thoả thuận chị Ấu V trả cho chị H1 39.000.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên xác nhận bị đơn đã trả được một số tiền và hiện bà N, ông G còn nợ lại chị T 77.869.000 đồng, chị B1 Bảy 56.590.000đồng, chị H1 89.645.000 đồng; chị Ấu V còn nợ chị H1 18.441.000 đồng.

Trước khi các đương sự khởi kiện thì ngày 03/9/2020 ông G, bà N đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con là anh Nguyễn Anh T2 các thửa số 360, 410, 409 diện tích 32.782m², theo ông G, bà N và anh T2 trình bày thì ông G bà N đã tặng cho quyền sử dụng đất trước đó vào năm 2015 nhưng chỉ nói miệng chưa chuyển quyền sử dụng đất do thế chấp ngân hàng, trình bày của ông G, bà N và anh T2 không có chứng cứ chứng minh. Còn chị Ấu V thì cho rằng có nợ chị Nguyễn Thị H2, là bà con cô cậu với chị, do không có tiền trả nên ngày 28/8/2020 chị Ấu V đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị H2 thửa 1528 diện tích 100m² để trả nợ.

Hiện bà N, ông G, chị Ấu V còn nợ tiền rất nhiều hội viên (theo 38 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì ông G, bà N phải trả nợ cho các hội viên tổng số tiền 1.772.591.000đồng và chị Ấu V phải trả cho 11 người tổng số tiền 82.407.000đồng, ông G, bà N và chị Ấu V phải liên đới trả nợ cho 04 người tổng số tiền 212.844.000đồng) và tài sản của bà N, ông G chỉ còn lại thửa đất 408, diện tích 242m² và căn nhà cấp 4 trên đất; thửa đất 1528 là tài sản duy nhất của chị Ấu V nhưng các bị đơn không dùng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ cho những người được thi hành án theo thỏa thuận mà lại thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho người khác sau khi vỡ hội nhằm trốn tránh việc trả nợ.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn, Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, tuy nhiên do nguyên đơn không phải là chủ thể trong hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên xác định loại tranh chấp là yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mới phù hợp.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T2, chị G2, chị Ấu V, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong phạm vi uỷ quyền, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Hoàng S, chị Nguyễn Thị L, anh Phan Văn Minh K, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị H2, anh Phan Văn B2, anh Phan Minh L1, Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, Văn phòng công chứng Đặng Trung T3, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Các nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị Bé B, Nguyễn Thị Kim H1 khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông G bà N với anh T2, huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G bà N với chị G, chị L và chị T1, giữa chị Ấu V với chị H2 nhằm mục đích đảm bảo cho việc thi hành án trả nợ của ông G bà N, chị Ấu V với các nguyên đơn. Các nguyên đơn không phải là một trong các bên trong giao dịch dân sự, cũng không tranh chấp về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, nên không phải là chủ thể có quyền yêu cầu huỷ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự, do việc giao kết hợp đồng của bà N, ông G, chị Ấu V có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các nguyên đơn, các nguyên đơn cho rằng, bà N ông G và chị Ấu V thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ nên yêu cầu huỷ hợp đồng, bản chất của yêu cầu khởi kiện với các căn cứ đưa ra là việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo

khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà phúc thẩm, các nguyên đơn cho rằng do không hiểu biết về vô hiệu hay huỷ hợp đồng, do sự hướng dẫn của Toà án, vì vậy Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên cơ sở các căn cứ vô hiệu hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Áu V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với anh Nguyễn Anh T2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2231, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L3 Áu Văn với chị Nguyễn Thị H2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2191, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2020, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Vào thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, thì bà N, ông G, chị Áu V đã bị vỡ nợ, ông G bà N chị Áu Văn nợ tiềnhui của 53 người với số tiền 2.041.379.000đồng. Các nguyên đơn cùng các hui viên khác đã khởi kiện và Toà án ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự, theo đó ông G bà N phải trả cho 38 người với số tiền 1.772.591.000đồng, trong đó ông G bà N liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 95.550.000đồng; trả cho chị Bé B số tiền 69.440.000đồng; trả cho chị Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 110.000.000đồng; chị Áu V phải trả cho 11 người với số tiền 186.381.000đồng, trong đó chị Áu V phải trả cho chị Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 39.000.000đồng; chị Áu V liên đới cùng bà N ông G trả cho 4 người với số tiền 82.407.000đồng.

[4.3] Tại phiên tòa, các nguyên đơn trình bày hiện nay ông G bà N chưa thi hành án số tiền còn lại cho chị T là 77.869.000 đồng, chị Bé B là 56.590.000đồng, chị H1 là 89.645.000 đồng; chị Áu V còn chưa thi hành án số tiền còn lại cho chị H1 18.441.000 đồng. Theo Quyết định số 54/QĐ-CCTHADS và Quyết định số 64/QĐ-CCTHADS cùng ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng thì ông G bà N chưa có điều kiện thi hành số tiền 89.645.000đồng và lãi suất chậm trả cho chị Kim H1; chị Áu V chưa có điều kiện thi hành án cho chị Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 18.441.000đồng và lãi suất chậm thi hành án.

[4.4] Toàn bộ các tài sản ông G bà N và chị Áu V đã chuyển nhượng, tặng cho người khác, không còn điều kiện về tài sản để thi hành các quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Việc chuyển quyền sử dụng đất của bà N, ông G, chị Áu V bằng giao dịch chuyển nhượng là hình thức giả tạo nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ. Cụ thể, chị Áu V đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H2, là họ hàng gần với chị Áu V, thửa đất số 1528 tờ bản đồ số 27 là tài sản duy nhất của chị Áu V bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/8/2020 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Đặng Trung T3, ông G bà N đã tặng cho con trai là Nguyễn Anh T2 các thửa đất số 91 tờ bản đồ số 8, thửa đất số 360 và 410 cùng tờ bản đồ số 11 bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày

03/9/2020 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Đặng Trung T3, ông G bà N đã chuyển nhượng cho chị Võ Ngọc G1 thửa đất số 632 tờ bản đồ số 11 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2020 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Đặng Trung T3, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 1552 tờ bản đồ số 27 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/9/2020 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Đặng Trung T3; chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị T1 thửa đất số 1553 tờ bản đồ số 27 vào bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 11/9/2020 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Đặng Trung T3. Trong các giao dịch chuyển nhượng này thì giao dịch chuyển nhượng giữa ông G bà N và anh T2 là giao dịch tặng cho, là hình thức hợp đồng đơn vụ không có đền bù, Toà án cấp sơ thẩm đã huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 91 tờ bản đồ số 8, thửa đất số 360 và 410 cùng tờ bản đồ số 11 giữa ông G bà N và anh Anh T2, huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Ấu V và chị H2 thửa đất số 1528 tờ bản đồ số 27, giao lại quyền sử dụng đất cho ông G bà N, chị Ấu V để đảm bảo thi hành án là có cơ sở, chỉ cần chỉnh sửa lại cách tuyên án cho phù hợp với Bộ luật Dân sự, đối với các hợp đồng chuyển nhượng khác, Toà án đã bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, các đương sự không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Anh T2, chị Cẩm G2, chị Ấu V, mà cần bác yêu cầu này.

[6] Tại phiên toà, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của các đương sự là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí phúc thẩm: các đương sự kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2;

Chỉnh sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng về cách tuyên án.

Căn cứ vào Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, 189, 190, 191, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự; căn cứ Điều 188 và 191 của Luật Đất đai, căn cứ Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 27, 29 Nghị quyết số 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Ấu V.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với anh Nguyễn Anh T2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2231, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2020 để đảm bảo thi hành án cho những người được thi hành án.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị L3 Ấu Văn với chị Nguyễn Thị H2 được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2191, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2020 để đảm bảo thi hành án cho những người được thi hành án.

Ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N, chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, anh Nguyễn Anh T2 và chị Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất do 02 hợp đồng trên vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Anh T2 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 222642, CX222643 và CX222644 cùng ngày 23/9/2020 và chị Nguyễn Thị H2 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL060891 ngày 26/01/2018 để Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Võ Ngọc G1 đã được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2212, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2020, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Nguyễn Thị L đã được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2338, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/09/2020 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N với chị Nguyễn Thị T1 đã được Văn phòng công chứng Đặng Trung T3 chứng thực số 2339, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020.

Chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T1 và chị Võ Ngọc G1 được quyền tiếp tục thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 39.768.000 đồng: ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Ấu V phải chịu toàn bộ, do chị Nguyễn Thị Bé B, chị Nguyễn Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thanh T nộp tạm ứng nên ông G bà N và chị Ấu V phải nộp lại để hoàn trả cho chị Bé B, chị H1 và chị T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng các nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm thay các bị đơn ông G, bà N và chị Ấu V số tiền 900.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0005722 ngày 26/11/2020, biên lai thu số 0005864 ngày 22/04/2021 và biên lai thu số 0005865 ngày 22/04/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An các chị đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn G, bà Lý Thị N và chị Nguyễn Thị Lý Ấu V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn chị Nguyễn Thị Lý Ấu V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T2 và chị Đặng Thị Cẩm G2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai số 0000401, số 0000402, số 0000403 cùng ngày 22/03/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trong trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Kim Nga