

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 50/2022/DS-PT

Ngày: 02-3-2022

V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng thế chấp 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 Trịnh Thị Phúc

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Văn C, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số 202/2B khu phố 2, ấp 5, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Thành Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: ấp B, xã H3, huyện L1, tỉnh Long An. (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lý Minh D, sinh năm 1971. (xin vắng mặt).

2. Bà Ngô Thị Bạch M, sinh năm 1973. (xin vắng mặt).

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 202/2B khu phố 2, ấp 5, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: Ấp H2, xã N1, huyện H, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1973. (xin vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1973. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp K, xã N1, huyện H, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà P: Ông Thân Trung Đ1 là Luật sư của Công ty Luật TNHH P2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

3. Chị Đoàn Thị Q, sinh năm 1986. (xin vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm: 1984. (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An.

5. Văn phòng công chứng Trần Văn C. (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – trưởng văn phòng.

6. Văn phòng công chứng Võ Văn N. (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N – trưởng văn phòng.

7. Ngân hàng TMCP Q1. (xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng P1.

8. Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C1. (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Ngô Thị Bạch M, bị đơn.

2. Ông Nguyễn Thanh H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Bà Lê Thị Kim P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lý Văn C do anh Thái Hoàng D1 là người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày:

Tại Bản án số 254/2019/DS-PT ngày 9/10/2019, nội dung phần quyết định bản án dân sự phúc thẩm này nêu: “*Buộc ông Lý Minh D phải trả cho ông Lý Văn C số tiền 2.184.079.000 đồng*”. Như vậy ông Lý Minh D có nghĩa vụ thi hành án số tiền 2.184.079.000 đồng cho ông Lý Văn C. Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Lý Văn C có yêu cầu thi hành án đối với số tiền này, cơ quan thi hành án huyện H cũng đã ra Quyết định thi hành án số 407/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2019. Quá trình điều tra xác minh thì Cơ quan thi hành án huyện H xác định ông D và bà M có tài sản duy nhất tại huyện H, tỉnh Long An là thửa

đất 245, tờ bản đồ số 19, diện tích 817,9m², tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An do bà Ngô Thị Bạch M là vợ của ông Lý Minh D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/10/2019, ông Lý Minh D và bà Ngô Thị Bạch M đến Văn phòng công chứng Trần Văn C chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Kim P được chứng thực số 22936, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 25/10/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Thanh H1 đối với phần đất này. Sau đó đến ngày 18/8/2020 ông Nguyễn Thanh H1 đã thế chấp phần đất thuộc thửa đất 245, tờ bản đồ số 19, diện tích 817,9m² cho Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch huyện H để vay vốn, hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn N, số công chứng 5752, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020.

Từ những lý do trên, ông Lý Văn C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 giữa ông Lý Minh D, bà Ngô Thị Bạch M với ông Nguyễn Thanh H1 được Văn phòng công chứng H (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C) chứng thực đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An.

- Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/8/2020 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị Kim P và Ngân hàng TMCP Q1 được Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An.

Lý do là ông D có nghĩa vụ thi hành án nhưng tẩu tán tài sản trốn tránh trách nhiệm trả nợ là vi phạm Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật thi hành án vì làm ảnh hưởng quyền và lợi ích của ông Lý Văn C.

Bị đơn bà Ngô Thị Bạch M trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2020 có nội dung như sau:

Bà xác nhận có đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m², tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An. Phần đất này là tài sản riêng của bà, do ông D nợ tiền ông H1 từ rất lâu nên bà đã đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông H1 với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỉ đồng) để cản trừ nợ cho ông D, việc chuyển nhượng này đã được thỏa thuận trước khi ông C tranh chấp với ông D nhưng do bận công việc nên đến ngày 18/10/2019 các bên mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế bà đã giao đất cho ông H1 quản lý và sử dụng từ trước khi tranh chấp giữa ông C và ông D xảy ra.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông C, bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa bà và ông H1 đã hoàn tất theo quy định của pháp luật, ông H1 cũng

đã được chỉnh lý biến động sang tên phần đất này. Đối với phần ông D nợ ông C liên quan đến Bản án phúc thẩm số 254/2019/DS-PT ngày 9/10/2019 là nghĩa vụ giữa ông D và ông C không có liên quan đến nghĩa vụ của bà M và mặt khác phần đất này là tài sản riêng của bà M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Kim P trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 9/6/2020 có nội dung như sau:

Ông H1 và bà P là vợ chồng. Vào khoảng cách đây hai năm, vợ chồng ông H1, bà P có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D và bà M phần đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An, đến tháng 10/2019 các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Hiện nay vợ chồng ông cũng đã thế chấp phần đất này cho Ngân hàng để vay vốn làm ăn.

Do đó qua yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn C nêu trên ông bà không đồng ý. Bởi vì ông bà mua đất của ông D và bà M là hợp pháp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông H1 và bà P không biết gì về số nợ giữa ông C và ông D. Ông H1 và bà P đề nghị Tòa án không mời vợ chồng ông tham gia tố tụng trong vụ án này vì ông bà không có liên quan đến vụ án. Ngoài ra ông H1 và bà P không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị Q và anh Nguyễn Văn Đ2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2020 có nội dung như sau: Chúng tôi hiện sinh sống và buôn bán tại phần đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An. Vợ chồng tôi không phải là chủ sử dụng đất cũng không phải là người thuê đất. Chúng tôi được một người đàn ông thuê buôn bán và trông coi tại đây từ tháng 10/2019 đến nay, khoảng 15 ngày thì người này đến lấy tiền kinh doanh và trả lương cho chúng tôi. Chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án này, đề nghị Tòa án không triệu tập chúng tôi tham gia vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C trình bày: Ngày 18/10/2019, Văn phòng công chứng Trần Văn C có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Bạch M, ông Lý Minh D với ông Nguyễn Thanh H1 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Văn C đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Trần Văn C xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp trên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra Văn phòng công chứng Trần Văn C xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N trình bày:

Ngày 18/8/2020, Văn phòng công chứng Võ Văn N có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Kim P đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An. Khi đến công chứng ông bà đã xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết, Công chứng viên Văn phòng công chứng Võ Văn N đã chứng nhận Hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Võ Văn N xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp trên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra Văn phòng công chứng Võ Văn N xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch H trình bày: Ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Kim P có vay vốn của Ngân hàng và có thế chấp tài sản là phần đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An, hiện nay ông H1 và bà P không có vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Chi cục thi hành án dân sự huyện H trình bày: Qua xác minh ông Lý Minh D và bà Ngô Thị Bạch M có tài sản duy nhất để đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An. Hiện nay Chi cục thi hành án đã có Quyết định hoãn thi hành án đến khi có kết quả giải quyết của Tòa án cơ quan thi hành án sẽ tiến hành kê biên quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021, Toà án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn C về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa ông Lý Văn C với ông Lý Minh D và bà Ngô Thị Bạch M.

Vô hiệu văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Minh D, bà Ngô Thị Bạch M và ông Nguyễn Thanh H1 được Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực số 22936, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2019 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An.

Vô hiệu văn bản công chứng là Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/8/2020 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị Kim P và Ngân hàng TMCP Q1 được Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực số 5752, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020.

2. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An thu hồi và hủy bỏ thông tin chỉnh lý biến động ngày 25/10/2019 từ tên bà Ngô Thị Bạch M sang tên ông Nguyễn Thanh H1 trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 914881 ngày 20/12/2011; số vào sổ cấp GCN: “CH” 01241 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 19, diện tích 817,9m²; tọa lạc tại xã Đ3, huyện H, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Kim P được quyền khởi kiện ông Lý Minh D và bà Ngô Thị Bạch M về việc yêu cầu giải quyết hậu quả, bồi thường thiệt hại liên quan đến việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Minh D, bà Ngô Thị Bạch M và ông Nguyễn Thanh H1 được Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực số 22936, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2019 trong vụ án dân sự khác.

4. Ngân hàng TMCP Q1 được quyền khởi kiện ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Kim P liên quan đến việc hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/8/2020 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị Kim P và Ngân hàng TMCP Q1 được Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực chứng thực số 5752, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2020 bị vô hiệu bằng một vụ án dân sự khác.

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

Ngày 24/3/2021, bà Ngô Thị Bạch M, bà Lê Thị Kim P và ông Nguyễn Thanh H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông C không rút đơn khởi kiện; bà M, bà P và ông H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Thân Trung Đ1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1, bà P trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà M với ông H1 đúng trình tự quy định pháp luật quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013, Luật công chứng, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015. Các tài liệu trong hồ sơ phản ánh rất rõ, tại thời điểm ngày 18/10/2019 khi các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất thì quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Bên chuyển nhượng đất đã nhận đủ tiền, đã thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hội đủ điều kiện cần và đủ của một giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 nên việc chiếm hữu của ông H1 là có căn cứ theo Điều 165 Bộ luật Dân sự 2015.

Cấp sơ thẩm chưa khách quan khi viện dẫn Điều 24 Nghị định 62/2015, không xác định các dấu hiệu của điều kiện “cần” và điều kiện “đủ” khi áp dụng. Chưa làm rõ số tiền ông D, bà M thu được từ việc chuyển nhượng đất không dùng vào việc trả nợ cho ông C. Được biết số tiền chuyển nhượng ông D, bà M đã trả gần 01 tỷ đồng cho ngân hàng để tắt toán lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền còn lại ông D, bà M tạo lập các tài sản khác nên cần thiết phải xác minh tài sản mới tạo lập và các tài sản khác của ông D, bà M. Tại Điều 24 Nghị định 62/2015 còn quy định “trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”, do vậy nếu áp dụng máy móc điều luật này dẫn đến mâu thuẫn với các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và Luật đất đai 2013.

Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà M với ông H1.

Bà Đặng Thị Thành Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã đưa ra những nhận định để xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên không chấp nhận ý kiến trình bày của luật sư bảo vệ cho ông H1, bà P, đề 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 làm 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 giữa ông D, bà M với ông H1 là đúng trình tự quy định pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 đã đầu tư trên đất. Thửa đất số 245 trước khi chuyển nhượng đang thế chấp ngân hàng, bị đơn dùng tiền chuyển nhượng trả nợ ngân hàng nên việc chuyển nhượng là sự thật.

Trên cơ sở đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà M, ông H1, bà P và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] 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 các Điều 26, 35, 39, 68 và 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ, luật sư Đ1 có mặt; các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó 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.

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

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 254/2019/DSPT ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử buộc ông D có nghĩa vụ trả ông C số tiền 2.184.079.000 đồng. Nhưng ngày 25/10/2019, ông D và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 245 của mình cho ông H1 và không dùng số tiền chuyển nhượng để thi hành án là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với ông C là vi phạm quy định tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015; Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Kháng cáo và kháng nghị cho rằng nguồn tiền từ việc ông D, bà M chuyển nhượng đất là để thanh toán nợ cho ngân hàng, do trước thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất này đang thế chấp ngân hàng. Tuy nhiên, nhận định này là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ việc thanh toán tiền nợ ngân hàng và giải chấp thửa đất số 245 là trước thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời cũng không chứng minh được dòng tiền chuyển nhượng này được dùng để thanh toán nợ cho ngân hàng.

[5] Với các lý do trên, xét thấy cấp sơ thẩm xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà M với ông H1 là có căn cứ.

[6] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án tiến hành xác minh tài sản của ông D, bà M xem có đảm bảo thi hành Bản án số 254/2019 hay không để làm căn cứ xem xét kháng cáo và kháng nghị. Sau khi xác minh Chi cục Thi hành án dân sự huyện H xác định tài sản của ông D, bà M không đảm bảo điều kiện thi hành án Bản án số 254/2019, đồng thời đề nghị Tòa án xác định thửa đất số 245 đã chuyển nhượng cho ông H1 là tài sản của bà M, ông D để đảm bảo thi hành án. Căn cứ đơn yêu cầu thu thập chứng cứ của ông H1 yêu cầu xác minh tài sản của ông D, bà M tại huyện H4, Tòa án đã xác minh và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H4 xác định bà M có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1729, tờ bản đồ số 7 tại xã N2, huyện H4 và đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Nam Á.

[7] Qua xác minh Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm hiện nay thì các thửa đất khác của ông D, bà M vẫn không đảm bảo điều kiện thi hành án đối với Bản án phúc thẩm nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo và kháng nghị.

[8] Tuy nhiên, khi Tòa án tuyên xử vô hiệu hợp đồng thì phải xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án. Trường hợp không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải có ý kiến không yêu cầu giải quyết của tất cả các bên đương sự sau khi Tòa án giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu hồ sơ vụ án (trừ trường hợp đương sự không yêu cầu

giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc này, trong khi hiện tại bên ông H1 đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 245 nên Hội đồng xét xử thấy rằng cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[9] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần làm rõ Ngân hàng TMCP Q1 có thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình hay không để trên cơ sở đó áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

[10] Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; tiền tạm ứng án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị Bạch M, ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị Kim P không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà M, ông H1 và bà P mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007780, số 0007779, số 0007781 cùng ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trịnh Thị Phúc – Lê Minh Tuấn

Trần Tấn Quốc

Nơi nhận:

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

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

Trần Tấn Quốc