

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

Bản án số: 467/2023/DS-PT.

Ngày: 28-12-2023

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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - 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 Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 357/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 734/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hoa S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số C đường L, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Lê Thị S1, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: số A đường V, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022).

2. Bị đơn: Ông Phan Quan T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Dương Thúy L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số F đường N, tổ A, khóm B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thúy L: Ông Trần Hoàng D, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: số E (Tầng B) đường H, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Văn phòng C

Địa chỉ: số G đường Đ, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An

Địa chỉ: số F đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Bà Dương Thúy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn bà Lê Thị Hoa S và người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa S là bà Lê Thị S1 trình bày: Bà Lê Thị Hoa S là người được thi hành án theo Bản án số 45/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An và Quyết định thi hành án dân sự số 184/QĐ-CCTHADS ngày 03/11/ 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An còn ông Phan Quan T là người phải thi hành án. Ông T có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Phường F, thành phố T, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC589617 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/10/ 2021. Tuy nhiên, ông T không thực hiện nghĩa vụ thi hành án mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Dương Thúy L. Như vậy, ông Phan Quan T có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên bà Hoa S yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2021 giữa ông Phan Quan T và bà Dương Thúy L lập tại Văn phòng C.

Bị đơn Phan Quan T: Vắng mặt không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Bà Dương Thúy L trình bày:* Ngày 05/10/2021, bà L có cho ông Phan Quan T vay số tiền 600.000.000 đồng, thể hiện tại “Giấy mượn tiền” ngày 05/10/2021. Thời điểm vay số tiền này của bà L, ông T cam kết sẽ trả tiền trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký giấy mượn tiền, nếu đến hạn mà ông T không trả thì ông T sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Phường F, thành phố T, tỉnh Long An cho bà. Do đó, ngày 08/11/2021, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà tại Văn phòng C để trừ số tiền nợ mà ông T đã vay bà. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hoa S về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L và ông T đã xác lập. Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hoa S, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. *Văn phòng C có văn bản trình bày:* Xác định việc công chứng hợp đồng ngày 08/11/ 2021 giữa ông T và bà L là phù hợp với trình tự, thủ tục của pháp luật công chứng, lúc thực hiện việc công chứng chưa có thông tin ngăn

chặn đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

3. *Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An xác định,* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An đã có Quyết định thi hành án số 184/QĐ-CCTHADS ngày 03/11/2021 để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An đã thực hiện việc tạm dừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 3, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã tuyên:

Căn cứ khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự; Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Quan T và bà Dương Thúy L xác lập ngày 08/11/ 2021 tại Văn phòng C vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 11/10/2023, bà Dương Thúy L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị S1 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà L. Đề nghị, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Trần Hoàng D trình bày: Việc thỏa thuận cho vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L là phù hợp với quy định của pháp luật. Thời điểm này quyền sử dụng đất không có tranh chấp nên bà L là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

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

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và phần tranh luận của các đương sự tại phiên tòa. Xét thấy, kháng cáo của bà Dương Thúy L không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đề nghị, Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Dương Thúy L được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho ông Phan Quang T1 nhưng ông T1 vẫn vắng mặt. Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L1, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Dương Thúy L:

[2.1] Thấy rằng, Bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/11/2021 giữa ông Phan Quan T và bà Dương Thúy L tại Văn phòng C do ông Phan Quan T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Lê Thị Hoa S, bà S đã yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự đã có Quyết định thi hành án số 184/QĐ-CCTHADS ngày 03/11/2021, để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã buộc ông T phải trả cho bà S số tiền nợ là 4.100.000.000 đồng và tiền lãi theo quyết định, nhưng ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T đứng tên cho bà Dương Thúy L và hiện tại, ông Phan Quan T không còn tài sản nào khác để thi hành án đối với số tiền nợ cho bà S.

[2.2] Theo Công văn số 350/CV-CC.THA ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, xác định hiện tại ông Phan Quan T chỉ còn tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 160, diện tích 332m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An. Mặc dù, ông T có nghĩa vụ phải thi hành bản án và tài sản của ông T hiện có là quyền sử dụng đất tại thửa số 160, diện tích là 332m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 72, diện tích là 173,5m², loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại Phường F, thành phố T, tỉnh Long An nhưng ngày 08/11/2021, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thúy L nhưng ông T không dùng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được từ bà L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà S. Do đó, hành vi của ông T trong trường hợp này có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐCP18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

[3] Từ những phân tích trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hoa S là có căn cứ, nên kháng cáo của bà Dương Thúy L không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thúy L phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Dương Thúy L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hoa S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Quan T và bà Dương Thúy L xác lập ngày 08/11/2021 tại Văn phòng C vô hiệu.

2. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Lê Thị Hoa S phải chịu 4.200.000 đồng (số tiền này bà S đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Phan Quan T chịu án phí là 300.000 đồng.

3.2. Bà Lê Thị Hoa S không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Hoa S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà S đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001970 ngày 13/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thúy L phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002724 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

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, Điều 7, Điều 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. /.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng