

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 694/2019/DS - PT

Ngày: 06 - 8 - 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2018/TLPT-DS ngày 25/10/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 143/2018/DS-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3232 /2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn K, sinh năm: 1976; Cư trú tại: DE-9 Hưng Vượng 3, đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

- Bà Trần Thị Bích T, sinh năm: 1970; Cư trú tại: C22/26 ấp 3, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- Ông Hà Bảo L1, sinh năm: 1975; Cư trú tại: Số 164 đường A, Phường I, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm: 1978; Hộ khẩu thường trú: 25/40 đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 18 đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10204 ngày 28/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận A0, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm, sinh năm: 1972; Cư trú tại: Số 164 đường A, Phường I, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm: 1978; Hộ khẩu thường trú: 25/40 đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 18 đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0053 ngày 02/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đỗ Văn K trình bày:

Vào ngày 08/9/2014, ông Đỗ Văn K và bà Trần Thị Bích T có lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 00008448 ngày 08/9/2014). Ông K đã giao cho bà T số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Do phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc là do bà T nhận tặng cho của các thành viên trong gia đình theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 002822 ngày 21/04/2014 của Văn phòng Công chứng A, bà T chưa đăng bộ sang tên nên trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận là bà T sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng bộ sang tên cho bà T rồi sau đó tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông K. Tuy nhiên, sau khi bà T được đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất (12/6/2015), ông K đã nhiều lần liên hệ với bà T yêu cầu bà T ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K nhưng bà T không thực hiện. Do đó, ông K đã khởi kiện bà T đến Tòa án nhân dân huyện C tranh chấp hợp đồng đặt cọc và được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án số 515/2015/TLST-DS ngày 03/5/2015.

Ngày 07/6/2016, tại Tòa án nhân dân huyện C, ông K và bà T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án có nội dung là hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc số 00008448 ngày 08/9/2014 của Văn phòng Công chứng Đồng T giữa ông K và bà T; bà T có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 30/6/2016. Ngày 15/6/2016, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ghi nhận toàn bộ sự thỏa thuận nêu trên giữa bà T và ông K. Do bà T không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận nên ông K đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên tài sản là phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02445 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2013 để thi hành án. Trong

quá trình Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xác minh tài sản yêu cầu kê biên thì ông Hà Bảo L1 đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T đối với phần đất nêu trên. Do đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã tạm ngưng việc kê biên tài sản thi hành án.

Ngày 06/12/2016, ông Đỗ Văn K nộp đơn khởi kiện ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T vô hiệu vì hợp đồng được ký kết trong thời gian hợp đồng đặt cọc số 00008448 ngày 08/9/2014 giữa ông K và bà T vẫn còn hiệu lực, đang có tranh chấp, Tòa án đang giải quyết. Bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L1 với mục đích tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ông K. Hậu quả pháp lý của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T vô hiệu thì ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết vì đây là quan hệ mua bán giữa bà T và ông L1.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Trần Thị Bích T trình bày:

Ngày 01/3/2016 bà có vay của ông Hà Bảo L1 số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, để đảm bảo khoản tiền vay này bà đã thế chấp cho ông L1 quyền sử dụng đất phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, sau khi lý hợp đồng vay tiền, ông L1 yêu cầu bà ký thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73, xã L huyện C để đảm bảo cho khoản vay này. Sau khi vay tiền, bà có trả lãi cho ông L1 được 10 tháng thông qua tài khoản của bà Nguyễn Thị Ngọc D1 (vợ ông L1). Sau đó, bà D1 nói bà thường trả lãi trễ hạn nên bà D1 yêu cầu trả vốn trước hạn, thời gian này bà phát hiện mình bị bệnh ung thư nên không có khả năng trả tiền trước hạn cho ông L1, bà có đề nghị với bà D1 được bán phần đất đã thế chấp cho ông L1 để lấy tiền thanh toán nợ cho ông L1 và ông K nhưng bà D1 không đồng ý.

Nay ông K yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu thì bà đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng này giữa bà T và ông L1 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa bà T và ông L1. Bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông L1 và bà T đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu. Nếu sau này ông L1 có tranh chấp thì bà T sẽ có ý kiến sau. Do bị bệnh nên

bà có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Hà Bảo L1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn T1 là trình bày:

Ngày 01/3/2016, ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928/HĐGD được Văn phòng Công chứng L chứng thực nội dung bà T chuyển nhượng cho ông L1 phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà T là 300.000.000 đồng và bà T giao toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông L1 giữ. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông L1 bận công tác nên không có thời gian tiến hành đăng bộ sang tên ông L1 phần đất chuyển nhượng. Đến tháng 11/2016, ông L1 tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên phần đất chuyển nhượng trên thì phát hiện ông K đang yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên tài sản trên để thi hành án nghĩa vụ trả nợ của bà T. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị Bích T và ông Đỗ Văn K thì các bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc số 00008448 ngày 08/9/2014 của Văn phòng Công chứng T giữa ông K và bà T; bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 30/6/2016. Như vậy, giao dịch đặt cọc giữa bà T và ông K đã chấm dứt, bà T chỉ còn nghĩa vụ trả tiền cho ông K, không có nghĩa vụ về quyền sử dụng đất đối với ông K. Do đó, khi quyết định trên có hiệu lực thì bà T có toàn quyền đối với quyền sử dụng đất trên. Hơn nữa giao dịch dân sự giữa ông K và T là hợp đồng đặt cọc, hợp đồng này nhằm mục đích đảm bảo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không tiếp tục chuyển nhượng thì phát sinh trách nhiệm bồi thường.

Ngày 15/6/2016, thì hợp đồng đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông K bị hủy. Ngày 01/3/2016, bà T chuyển nhượng cho ông L1 toàn bộ diện tích đất là sai về mặt nghĩa vụ nhưng không sai về mặt hình thức vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L1 được công chứng chứng thực và hợp đồng đặt cọc không làm mất đi quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông L1 và bà T không bị vô hiệu, giao dịch này hợp pháp. Giữa ông K và ông L1 không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K không có quyền khởi kiện đối với ông L1, Tòa án không được đưa ông L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Do đó, ông yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập bà T đến Tòa án tham gia tố tụng để làm rõ vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Thi trình bày phần đất mà ông L1 nhận chuyển nhượng của bà T hiện nay ông L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T2 bằng giấy tay nhưng ông Thi không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và ông T2 nên nếu ông L1 và ông T2 có tranh chấp giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D vắng mặt trong suốt quá trình xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 143/2018/DS-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Điều 4, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Nghị quyết số 04/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn K.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 000928 quyền số 03/2016/HĐGD-CCAL ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Về án phí:

3.1. Ông Hà Bảo L1, bà Trần Thị Bích T chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho ông Đỗ Văn K số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0021433 ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 24/9/2018, ông Nguyễn Tấn T1 là đại diện theo ủy quyền của ông Hà Bảo L1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2018/DS-ST ngày 07-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm:

Ông Đinh Anh T2 nộp cho tòa án bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Bảo L1 và ông Đinh Anh T2 đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (không có công chứng chứng thực, để Tòa án đối chiếu); bản chính biên bản giao nhận hồ sơ giữa ông Hà Bảo L1 và ông Đinh Anh T2; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02445 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Em ngày 02/7/2013, cập nhật biến động sang tên cho các ông bà: Trần Thị Bích H, Trần Thị Bích N, Trần Thị Bích H, Trần Văn N1 ngày 21/5/2014; cập nhật biến động sang tên cho bà Trần Thị Bích T ngày 23/12/2015 (để tòa án đối chiếu); sao kê ngân hàng, ủy nhiệm chi.

Ông Đỗ Văn K nộp bản chính hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/9/2014 giữa ông Trần Văn K và bà Trần Thị Bích T, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (để Tòa án đối chiếu).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn - ông Hà Bảo L1 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Hà Bảo L1 là ông Nguyễn Tấn T1 trình bày:* Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C thì bà T chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 30/6/2016, bà T không có nghĩa vụ về quyền sử dụng đất đối với ông K. Ngay sau khi quyết định công nhận thỏa thuận có hiệu lực thì ông K không còn quyền và lợi ích liên quan đến diện tích đất bà T đã sang nhượng cho ông L1. Do đó ông K không có quyền khởi kiện ông L1, Bà T yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa L1 và T vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông L1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu không được thì đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì ông K không có quyền khởi kiện.

* *Nguyên đơn - ông Trần Văn K trình bày:* Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Hà Bảo L1. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng, các đương sự, những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C thì ông K và bà T đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc số 00008448 ngày 08/9/2014 của Văn phòng Công chứng T giữa ông K và bà T và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 30/6/2016. Bà T không còn nghĩa vụ gì về quyền sử dụng đất đối với ông K. Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2016 giữa L1 và T được xác lập trước khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông K không có quyền khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa L1 và T vô hiệu. Tòa sơ thẩm đáng lẽ phải trả lại đơn khởi kiện hoặc đình chỉ giải quyết vụ án (nếu đã thụ lý vụ án). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 143/2018/DS-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng: Bị đơn là bà Trần Thị Bích T đã được tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và giấy triệu tập đương sự nhiều lần để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng đều vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn là bà Trần Thị Bích T.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 000928 quyền số 03/2016/HĐGD-CCAL ngày 01/3/2016 của Văn phòng Công chứng L giữa ông Hà Bảo L1 và bà Trần Thị Bích T đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu với 2 lý do:

- Bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông K.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 000928 quyền số 03/2016/HĐGD-CCAL ngày 01/3/2016 ký kết trong thời gian hợp đồng đặt cọc giữa ông K và bà T đang có hiệu lực pháp luật.

Tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan để giao dịch đó”.

Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2015 như sau: Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thi chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928 ngày 01/3/2016 được Văn phòng Công chứng L chứng thực giữa bà T và ông L1 được thực hiện trước ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C có hiệu lực pháp luật. Theo nội dung quyết định công nhận trên, bà T và ông K thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc số 00008448 ngày 08/9/2014 của Văn phòng Công chứng T giữa ông K và bà T và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 30/6/2016. Theo khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền”. Như vậy, kể từ thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 thì hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông K không còn tồn tại. Bà T chỉ có nghĩa vụ trả 500.000.000 đồng cho ông K, bà T không có nghĩa vụ về quyền sử dụng đất đối với ông K. Ngoài ra, nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện C cũng không có nội dung nào thỏa thuận trường hợp bà T không trả 500.000.000 đồng cho ông K thì kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 469,3m² thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 73 xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

Bên cạnh đó, tại khoản 1 Điều 398 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền, nghĩa vụ liên quan, cơ quan có thẩm quyền có quyền yêu cầu tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm

pháp luật theo quy định của pháp luật về công chứng. Ông K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928/HĐGD ngày 03/6/2015 giữa ông L1 và bà T được Văn phòng Công chứng L chứng thực vô hiệu, tuy nhiên ông K không có liên quan về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên ông K không có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928/HĐGD ngày 03/6/2015 giữa ông L1 và bà T được Văn phòng Công chứng L chứng thực vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000928/HĐGD ngày 03/6/2015 giữa ông L1 và bà T được Văn phòng Công chứng L chứng thực vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông K cụ thể là quyền được thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 318/QĐ-CCTHADS ngày 12/7/2016 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 06/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/201/8 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C là không có căn cứ, trái quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2015, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 398 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên, căn cứ các Điều 311, Điều 186, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 4 Điều 308, khoản 1 Điều 398 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không xem xét nội dung vụ án. Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.500.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Bảo L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hà Bảo L1 tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 311, Điều 186, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 296, khoản 4 Điều 308, khoản 1 Điều 398 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005.
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2015,
- Căn cứ vào Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18 tháng 7 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 143/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 620/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn K, sinh năm: 1976; Cư trú tại: DE-9 Hưng Vương 3, đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Bà Trần Thị Bích T, sinh năm: 1970; Cư trú tại: C22/26 ấp 3, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ông Hà Bảo L1, sinh năm: 1975; Cư trú tại: Số 164 đường A, Phường I, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm: 1978; Hộ khẩu thường trú: 25/40 đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Liên lạc tại: 18 đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm, sinh năm: 1972; Cư trú tại: Số 164 đường A, Phường I, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm: 1978; Hộ khẩu thường trú: 25/40 đường K, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Liên lạc tại: 18 đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0021433 ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Bảo L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hà Bảo L1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc

thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0006058 ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Các đương sự (T25);
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thoa