

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 184/2019/DS-PT

Ngày 22-7-2019

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu nhà

**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: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2014/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Đường L, khu phố B, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2013).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1962;

2. Bà Châu Thị Đ sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Lê Thị Huyền T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: Đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Bà Tôn Thị Thu V, sinh năm 1949;

Địa chỉ cư trú: Đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2013).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T: Ông Lê Công Đ, Chủ tịch.

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án: Ông Trần Văn D, Chi cục Phó Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.

(Giấy ủy quyền phân công ngày 19/7/2019).

3. Văn phòng Công chứng P (Phòng Công chứng A tỉnh Long An).

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng P: Bà Phạm Thị H, Trưởng Văn phòng.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1968;

Địa chỉ cư trú: Khu phố T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 7 năm 2013 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày:

Bà Đặng Thị T là người được thi hành án theo Bản án số: 53/2011/DS-ST ngày 28/6/2011 của Tòa án nhân dân thành phố T, người phải thi hành án là ông Nguyễn Thanh H, ông H có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà T số tiền là 384.084.375 đồng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông H không có thiện chí trả nợ, bà T làm đơn xác minh điều kiện thi hành án của ông H, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố T ngày 26/8/2011 ông H có đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An thuộc thửa số 176 tờ bản đồ số 19 diện tích 95,4m² là tài sản chung của ông Nguyễn Thanh H và bà Châu Thị Đ. Căn cứ vào thông tin nói trên bà T đã làm đơn yêu cầu thi hành án nộp cho Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T. Sau khi Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T ra thông báo cưỡng chế kê biên tài sản đối với nhà và đất nói trên thì bà T mới được biết tuy chưa thanh toán tiền cho bà T nhưng vào ngày 21/9/2011 ông H cùng với vợ là bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho bà Lê Thị Huyền T1 tại Phòng Công chứng A tỉnh Long An, bà T1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày

28/9/2011, sau khi chuyển nhượng nhà và đất trên đến nay ông H cũng không thanh toán tiền cho bà T, hiện tại ông H không còn tài sản nào khác để thi hành án. Căn cứ vào Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng tài sản sau khi án xử sơ thẩm thì Thi hành án vẫn có quyền kê biên, cưỡng chế. Do vậy bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An thửa số 176 tờ bản đồ số 19 diện tích 94,5m² giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền T1 để đảm bảo thi hành án cho bà T.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ có bản tự khai nội dung trình bày:

Ông bà đứng tên dùm phần nhà và đất tọa lạc tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà T2 là em ruột ông H, việc ông bà sang nhượng nhà và đất cho bà Lê Thị Huyền T1 là đúng theo quy định pháp luật, sau khi chuyển nhượng xong ông bà trả tiền vào Ngân hàng G, số tiền còn lại giao cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 vì nhà và đất này ông bà đứng tên dùm cho bà T2, ngoài ra ông bà không còn tài sản nào khác, ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn bà Lê Thị Huyền T1 do bà Tôn Thị Thu V đại diện trình bày:

Vào ngày 21/9/2011 bà Lê Thị Huyền T1 có nhận chuyển nhượng một căn nhà và đất tọa lạc tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Châu Thị Đ, việc chuyển nhượng nhà và đất này hoàn toàn hợp pháp và đúng trình tự quy định của pháp luật nên đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà T1 vào ngày 28/9/2011. Do nhu cầu xây dựng nhà ở nên bà T1 đã tháo dỡ căn nhà cũ và đã được Sở xây dựng tỉnh Long An cấp giấy phép xây dựng, căn nhà mới cũng được khởi công xây dựng và hoàn thành trên phần đất đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An và cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 16/01/2013. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T do ông C đại diện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền T1 vào ngày 21/9/2011 bà T1 không đồng ý, vì tại thời điểm chuyển nhượng nhà và đất không bị Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T ra quyết định cưỡng chế, kê biên để thi hành án mà lúc bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mới, việc cơ quan thi hành án ra quyết định kê biên cưỡng chế là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố T do ông Võ Văn H đại diện có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và tại công văn số 146/CV.VPĐK ngày 01/11/2013 trình bày ý kiến về việc khởi kiện của bà T như sau:

Về hợp đồng chuyển nhượng:

Ngày 21/9/2011 ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ có thỏa thuận chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với bà Lê Thị Huyền T1 thửa đất số 176 tờ bản đồ số 19 diện tích 95,4m² loại đất ở đô thị, nhà tại địa chỉ đường H, Phường M, thành phố T diện tích xây dựng 35,86m², diện tích sử dụng 62,18m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hợp đồng được Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng thực ngày 21/9/2011. Hợp đồng đã có hiệu lực.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở:

Ngày 21/9/2011 ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên thửa đất số 176 tờ bản đồ số 19 diện tích 95,4m² loại đất ở đô thị và nhà diện tích xây dựng 35,86m², diện tích sử dụng 62,18m² tại địa chỉ đường H, Phường M, thành phố T. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Huyền T1 ngày 28/9/2011. Và việc cấp giấy này là hoàn toàn phù hợp với Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T, tỉnh Long An có văn bản số 40/CCTHA ngày 15/10/2013 và văn bản số 83/CV-THA ngày 25/10/2013 trình bày ý kiến về việc khởi kiện của bà T như sau:

Căn cứ Bản án số: 53/2011/DS-ST ngày 28/6/2011 của Tòa án nhân dân thành phố T, đơn yêu cầu của bà Đặng Thị T, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T đã đưa bản án ra tổ chức thi hành theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự. Quá trình tổ chức thi hành án vụ việc trên có nhiều khó khăn, phức tạp, tài sản duy nhất của người phải thi hành án ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền T1 ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật trong thời gian thông báo tự nguyện thi hành án, mà không dùng số tiền bán tài sản để thi hành án. Tại thời điểm này Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T chưa ra Quyết định cưỡng chế thi hành án cũng như chưa thực hiện việc kê biên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thửa số 176 tờ bản đồ số 19 diện tích 95,4m² tọa lạc tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê Thị Huyền T1 vào ngày 21/9/2011. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng Công chứng A tỉnh Long An do bà Đỗ Thị M đại diện trình bày:

Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê Thị Huyền T1 vào ngày 21/9/2011. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng, Phòng Công chứng A đã thực hiện đúng trình tự và thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nói trên và cũng tại thời điểm này Phòng Công chứng A không có thông tin từ cơ quan Tòa án hay cơ quan Thi hành án là tài sản này có bị cơ quan Thi hành án cưỡng chế hay kê biên để đảm bảo thi hành án hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh T2 vắng mặt tại phiên tòa và có bản tự khai nội dung vụ việc trình bày:

Nhà và đất tại đường H, Phường M, thành phố T, Long An là ông H đứng tên dùm bà, sau khi ông H bà Đ chuyển nhượng cho bà T1 số tiền còn dư lại bà đã lấy hết để trả nợ cho bà Ngô Thị B, ông H không có lấy số tiền nào từ việc chuyển nhượng tài sản này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2014/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố T đã áp dụng các Điều 25, 33, 35, 131, 199, 202, 238, 239, 243, 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122 Bộ luật dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 66, Điều 69 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí định giá, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/8/2014, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C kháng cáo với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 21/9/2011 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ với bà Lê Thị Huyền T1, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T.

Bản án số 01/2015/DS-PT ngày 05/1/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 21/9/2011 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ với bà Lê Thị Huyền T1 lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Long An, số công chứng 6854; quyền số 07/2011TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BM 741670 ngày 16/01/2013 cấp cho bà Lê Thị Huyền T1.

Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ phải liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Huyền T1 giá trị căn nhà và đất là 2.200.000.000đồng và giá trị căn nhà mới xây (95%) là 1.225.542.000đồng, tổng cộng là 3.425.542.000đồng.

Kê từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Buộc bà Lê Thị Huyền T1 phải giao trả căn nhà và đất tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An thuộc thửa số 176 tờ bản đồ số 19 diện tích 95,4m² cho ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ.

(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BM 741670 ngày 16/01/2013 cấp cho bà Lê Thị Huyền T1, bản vẽ thiết kế ngày 30/11/2011 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn kiến trúc Nguyễn Đình và được Sở xây dựng tỉnh Long An duyệt ngày 23 tháng 12 năm 2011 dựa trên giấy phép xây dựng số: 236/GPXD ngày 23/12/2011).

Ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí về quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xử phúc thẩm, ngày 06/3/2015 bà Lê Thị Huyền T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án Dân sự phúc thẩm số 01/2015/DS-PT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Ngày 02/01/2018, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 01/2018/KN-DS kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2015/DS-PT ngày 05/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 118/2019/DS-GĐT ngày 09/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận kháng nghị số 01/2018/KN-DS, hủy bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 18 tháng 6 năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý lại vụ án và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Đặng Thị T do ông Trần Văn C đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng việc ông H bà Đ chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà T1 là nhằm tẩu tán tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn ông H bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, trình bày cho rằng nhà đất tranh chấp là của bà T2 không phải là của ông H bà Đ. Bị đơn bà Lê Thị Huyền T1 do bà Tôn Thị Thu V đại diện trình bày cho rằng việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, bà T1 không biết việc ông H nợ bà T, bà T1 trả tiền cho ông H để ông H trả tiền vay Ngân hàng giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ch đứng tên nên không có việc niêm yết việc phải thi hành án của ông H, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định nên không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T ông Trần Văn D trình bày cho rằng, trên cơ sở Bản án số 53/2011/DS-ST ngày 28/6/2011, Chi cục Thi hành án đã tiến hành thi hành án theo đúng quy định của Luật Thi hành án, đã tiến hành niêm yết tại Ủy ban nhân dân Phường M, thành phố T, việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông H bà Đ và bà Huyền Trang đang trong quá trình Thi hành án tiến hành thi hành, là giao dịch không ngay tình, thể hiện ở giá trị của tài sản, thực tế giá trị là 2,2 tỷ nhưng ghi giá trị thấp hơn, ông H bà Đ có dấu hiệu tẩu tán tài sản còn được thể hiện ở thời gian giao dịch ngắn và khi ông H bà Đ chuyển nhượng xong nhà đất đã trả nợ Ngân hàng số tiền còn thừa không dùng để thi hành

án cho bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại giao dịch chuyển nhượng giữa các bên. Hiện nay ông H còn nhiều khoản nợ chưa thi hành và bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh Long An hiện chưa được thi hành toàn bộ.

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 tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Căn nhà số 91 là đối tượng chuyển nhượng giữa ông H bà Đ với bà T đã thế chấp hợp pháp cho ngân hàng trước khi có Bản án số 53/2011/DS-ST, nhưng ngày 21/9/2011 ông H đã trả toàn bộ số tiền vay của ngân hàng và giải chấp căn nhà thì căn nhà này trở thành tài sản của ông H, không có điều kiện ràng buộc. Ngay sau đó, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1 cùng ngày tức là chuyển nhượng sau khi có Bản án số 53/2011/DS-ST nhưng không sử dụng số tiền thu được để thi hành án cho bà T thì theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 thì căn nhà vẫn bị kê biên và tại công văn số 2610/TCTHADS ngày 03/12/2012 của Tổng cục Thi hành án Dân sự-Bộ Tư pháp cũng xác định nội dung này. Do đó việc chuyển nhượng giữa ông H bà Đ với bà T1 mặc dù đảm bảo các điều kiện như bản án sơ thẩm nêu nhưng vẫn bị xem là trái pháp luật nên vô hiệu. Do đó có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C được làm đúng theo quy định tại Điều 244 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 245 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P, Ủy ban nhân dân thành phố T, bà Nguyễn Thị Thanh T2 vắng mặt có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Bà Đặng Thị T là người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2011/DS-ST ngày 28/6/2011 của Tòa án nhân dân thành phố T; người phải thi hành án là ông Nguyễn Thanh H. Ông H có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà T số tiền 384.084.375 đồng. Tài sản của ông H để đảm bảo cho việc thi hành án là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An. Ngày 21/9/2011, vợ chồng ông H, bà Đ và bà Lê Thị Huyền T1 đã đến Ngân hàng G làm thủ tục giải chấp; đồng thời ông H, bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh

Long An nêu trên cho bà T1 cùng ngày 21/9/2011, tại Phòng Công chứng A tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng P). Tại thời điểm ông H bà Đ chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà T1 thì Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T chưa thực hiện việc kê biên, cũng như chưa ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án đối với nhà đất nêu trên của ông H, bà Đ để thi hành án cho bà T, nên nhà đất của ông H bà Đ tại đường H, Phường M, thành phố T, tỉnh Long An nêu trên là không bị hạn chế quyền chuyển nhượng. Vợ chồng ông H, bà Đ và bà T1 cũng không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 21/9/2011.

[3.2] Thực tế, sau khi bà T1 nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông H, bà Đ tại đường H, Phường M, thành phố T thì bà T1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/9/2011. Sau đó bà T1 đã tháo dỡ căn nhà cũ để xây nhà mới. Ngày 16/01/2013, Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà T1.

[3.3] Do vậy, căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 21/9/2011 giữa ông H, bà Đ với bà T1 nêu trên có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà T1 hoàn toàn không biết việc ông H phải thi hành án cho bà T, tài sản cũng chưa bị kê biên, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bác yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất là có căn cứ. Đây là trường hợp khác theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 theo Quyết định Giám đốc thẩm số 118/2019/DS-GĐT ngày 09/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy cần bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà T phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Bác yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2014/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ các Điều 26, 35, 37, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1, khoản 3 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 66, Điều 69 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 21/9/2011 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Châu Thị Đ với bà Lê Thị Huyền T1 lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Long An, Số công chứng 6854; quyền số 07/2011TP/CC-SCC/HĐGD.

Về án phí: Bà T phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 200.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004260 ngày 10/10/2013 và biên lai số 0005286 ngày 26/8/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.

Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu 600.000đồng. Số tiền này ông C đại diện cho bà T đã nộp xong.

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 thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- 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