

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 05/2024/DS-PT

Ngày 26 - 01 - 2024

V/v Tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Kim Yên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2023/QĐ-PT ngày 19/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐ-PT ngày 10/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị P, sinh năm 1978, cư trú tại xóm X, thôn X, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn C, sinh năm 1965 và bà Lê Thị M, sinh năm 1966, cư trú tại tổ F, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Ông Huỳnh L - sinh năm 1988 và bà Lê Thị H - sinh năm 1989, cư trú tại số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông Nguyễn Hồng C1, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1985, cư trú tại số H đường N, tổ C, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1966, cư trú tại tổ F, phường Q, thành phố Q.

4. Văn phòng C2, địa chỉ: Số B đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Văn phòng C3, địa chỉ: Số C đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Bà P, ông C, ông C1, bà T có mặt; ông L, bà H, bà M, bà Q, đại diện Văn phòng C2 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, đại diện Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Võ Thị P trình bày:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q (viết tắt là Bản án số 75) tuyên: Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 40.000.000 đồng và ông Lê Văn C phải có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 936.000.000 đồng. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 06/12/2019, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q (viết tắt là CCTHADS) có Quyết định số 412/QĐ–CCTHADS và Quyết định số 413/QĐ – CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của bà. Ngày 03/06/2021, CCTHADS thành phố Q có Quyết định số 87/QĐ–CCTHADS về việc cưỡng chế và kê biên quyền sử dụng đất. Ngày 02/11/2021, CCTHADS thành phố Q có thông báo về việc đấu giá tài sản của ông Lê Văn C, bà Lê Thị M để thi hành án cho bà. Tuy nhiên, đến ngày 17/01/2022 bà nhận được Thông báo số 701/TB–CCTHADS của CCTHADS thành phố Q về việc: “*Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Huỳnh L, bà Lê Thị H và ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng tài sản*”. Qua nội dung Thông báo này bà mới được biết: Trong khi CCTHADS thành phố Quảng Ngãi đang tổ chức thi hành Bản án số 75 thì vợ

chồng ông Lê Văn C và bà Lê Thị M đã tiến hành tẩu tán tài sản cho người khác nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án để trả nợ cho bà cụ thể đối với quyền sử dụng thửa đất số 401, tờ bản đồ số 28, diện tích 138m² phường Q, thành phố Q (sau đây viết tắt là thửa 401) vào ngày 25/12/2019, ông Lê Văn C và bà Lê Thị Mỹ l hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh L và bà Lê Thị H được Văn phòng C2 chứng thực và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019. Đối với quyền sử dụng thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 119,9m² phường Q, thành phố Q (sau đây viết tắt là thửa 402) vào ngày 20/08/2020, ông Lê Văn C, bà Lê Thị Mỹ l hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T ngày 20/01/2021.

Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Huỳnh L, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 401 được Văn phòng C2 chứng thực số 8707, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T đối với thửa đất số 402 được Văn phòng C3 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 là vô hiệu.

** Tại các lời khai có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Lê Văn C trình bày:*

Bản án số 75 của Tòa án nhân dân thành phố Q tuyên xử buộc vợ chồng ông phải trả cho bà Võ Thị P số tiền 40.000.000 đồng và ông phải trả cho bà P số tiền 936.000.000 đồng. Hiện nay, ông vẫn chưa trả số tiền này cho bà P. Nay, bà P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 401 và 402 vô hiệu thì ông có ý kiến như sau: Thửa 401 vợ chồng ông và vợ chồng ông L, bà H đã làm hợp đồng đặt cọc vào năm 2018 trong đó có nội dung: Thửa 401 là đất trồng cây hàng năm khác nên thỏa thuận ông C, bà M sẽ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng thửa 401 cho ông L, bà H với giá 210.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng ông L, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông đi làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì không thực hiện được nên ông, bà thỏa thuận bằng miệng là chuyển nhượng thửa 401 với giá 160.000.000 đồng, giảm 50.000.000 đồng so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để ông L, bà H tự làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, đến ngày 25/12/2019, vợ chồng ông và vợ chồng ông L mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 401. Tài liệu, chứng cứ để chứng minh thửa 401 vợ chồng ông chuyển

nhượng vào năm 2018 trước khi bản án số 75 có hiệu lực pháp luật thì ông không cung cấp được cho Tòa án.

Thửa 402 vợ chồng ông đã tặng cho người em ruột của ông là bà Lê Thị Q bằng hợp đồng ủy quyền vào ngày 12/6/2018 với nội dung ủy quyền: Bà Q được toàn quyền định đoạt đối với thửa 402, thời hiệu ủy quyền là 10 năm. Ngày 20/8/2020, bà Lê Thị Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T thửa 402, nhưng vì chưa làm thủ tục sang tên qua cho bà Q nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông và bà M là người đứng tên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là ông C1, bà T nên việc chuyển nhượng đối với thửa 402 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Giá trị chuyển nhượng đối với thửa 402 là 200.000.000 đồng.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đối với thửa 401 thì ông đồng ý trả lại cho ông Huỳnh L, ông Lê Thị H số tiền 160.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đối với thửa 402 thì tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/12/2022, ông C đồng ý trả lại 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T nhưng tại biên bản hoà giải và tại phiên tòa ông C không đồng ý trả 200.000.000 đồng cho ông C1, bà T, vì thửa 402 này ông đã tặng cho bà Q từ năm 2018 và bà Q là người chuyển nhượng cho ông C1, bà T và ông chỉ đồng ý trả cho ông C1, bà T số tiền 100.000.000 đồng.

** Theo đơn trình bày đề ngày 09/12/2022, bị đơn là bà Lê Thị M trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông Lê Văn C.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Huỳnh L, bà Lê Thị H trình bày: Việc mua bán giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông C, bà M có viết giấy đặt cọc, giá trị chuyển nhượng ban đầu và thoả thuận thay đổi giá trị chuyển nhượng đối với thửa 401 được thực hiện từ năm 2018 đúng như ông C trình bày, nhưng đến ngày 25/12/2019 mới thực hiện việc ký kết hợp đồng. Vì vậy, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng thửa 401 thì thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông Lê Văn C và bà Lê Thị M ngày 21/5/2018; mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông, bà đều thực hiện đầy đủ và đúng quy định. Các bên đã hoàn tất hợp đồng, ông bà đã giao tiền đầy đủ cho ông C, bà M và GCNQSDĐ đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q chính lý chuyển nhượng cho ông, bà vào ngày 31/12/2019; phía ông C, bà M cũng đã bàn giao thửa 401 cho ông, bà; hai bên không làm biên bản bàn giao đất nhưng có cắm mốc bằng cọc tạm. Hiện nay thửa 401 là đất trống*

không có tài sản, vật kiến trúc, cây cối gì trên đất. Vợ chồng ông, bà không có tài liệu chứng cứ thể hiện ông, bà đã nhận chuyển nhượng thửa 401 từ năm 2018.

Ông, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh L và bà Lê Thị H số tiền 160.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Huỳnh L, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 28, phường Q, thành phố Q được Văn phòng C2 chứng thực số 8707, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-12-2019 là vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng C1 trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa 402 thì thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn C và bà Lê Thị M vào ngày 21/5/2018; mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông đều thực hiện đầy đủ và đúng quy định. Các bên đã hoàn tất hợp đồng, vợ chồng ông đã giao tiền đầy đủ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông vào ngày 20/01/2021; phía ông C, bà M cũng đã bàn giao thửa 402 cho vợ chồng ông. Hiện nay thửa 402 là đất trống không có tài sản, vật kiến trúc, cây cối gì trên đất. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với vợ chồng ông đối với thửa 402 được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 là vô hiệu thì ông yêu cầu buộc ông C và bà M phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

** Theo đơn trình bày đề ngày 25/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:* Bà thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Hồng C1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Q trình bày:* Bà là em ruột của ông C. Ngày 12/6/2018, vợ chồng ông C, bà M bán giá rẻ thửa 402 cho bà nhưng do không hiểu biết pháp luật nên làm hợp đồng ủy quyền với nội dung giao cho bà toàn quyền sử dụng đất. Do ông C nợ tiền nhưng không có khả năng trả nợ nên vào ngày 20/8/2020 bà và ông C bàn bạc chuyển nhượng thửa 402 cho ông C1, bà T để trả bớt nợ. Giá chuyển nhượng thửa 402 là 200.000.000 đồng, ông C, bà M nhận, bà chỉ là người đại diện theo ủy quyền không liên quan đến thửa 402, số tiền 200.000.000 đồng bà không nhận. Đối với yêu cầu của ông C1 yêu cầu vợ chồng ông C, bà M trả là 200.000.000 đồng thì bà không có ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 do người đại diện theo pháp luật trình bày:* Tại thời điểm công chứng hợp đồng các bên giao kết có mặt đầy đủ, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, hồ sơ hoàn

toàn hợp pháp, nội dung yêu cầu không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng số 8707, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-12-2019 là đúng quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 do người đại diện theo pháp luật trình bày:* Tại thời điểm công chứng hợp đồng Văn phòng công chứng không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc ngăn chặn ông Lê Văn C, bà Lê Thị M thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 402. Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2020 là đúng quy định của pháp luật.

* *Bản án số 35/2023/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Võ Thị P và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh L và bà Lê Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Huỳnh L, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 28, diện tích 138m² tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng C2 chứng thực số 8707, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T đối với thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 119,9m² tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh L, bà Lê Thị H số tiền 160.000.000 đồng.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 17/7/2023, ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T có đơn kháng cáo và tại biên bản làm việc ngày 01/11/2023 ông C1, bà T kháng cáo

một phần bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm 35/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 119,9m² tại phường Q, thành phố Q giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 là hợp pháp; trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu buộc bà Lê Thị Q phải hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông C1 và bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C1, bà T thay đổi một phần yêu cầu, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu buộc ông C, bà M phải hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông, bà.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông C1, bà T làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông C1, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 29/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Qi tuyên án vụ án nêu trên. Ngày 17/7/2023, ông C1 và bà T cùng có chung Đơn kháng cáo. Bà T không có mặt tại phiên tòa nên thời hạn kháng cáo của bà T được tính từ ngày nhận được bản án (ngày 10/7/2023), nên kháng cáo của bà T là còn trong thời hạn luật định. Tòa án chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông C1 để xem xét, giải quyết cùng với kháng cáo của bà T nên đơn kháng cáo của ông C1, bà T được chấp nhận.

[1.2] Ông Huỳnh L, bà Lê Thị H, bà Lê Thị M, bà Lê Thị Q, đại diện Văn phòng C2 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện Văn phòng C3 đã được

Tòa án triệu tập lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 402 là hợp pháp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T đối với thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 119,9m², loại đất trồng cây hàng năm khác tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, bà T vào ngày 20/01/2021, thì thấy rằng:

Tại bản dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi tuyên: Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 40.000.000 đồng và buộc ông Lê Văn C phải có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 936.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn đã có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 06/12/2019, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q có Quyết định số: 412/QĐ-CCTHADS và Quyết định số: 413/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của bà P, đến nay ông C, bà M vẫn chưa trả tiền cho nguyên đơn theo bản án đã tuyên.

Theo Thông báo số 62/TB-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q về kết quả thẩm định giá tài sản kê biên thì giá trị của thửa 401 là 186.576.000 đồng; giá trị của thửa 402 là 162.104.800 đồng; giá trị của thửa 403 là 138.039.200 đồng và giá trị của thửa 399 là 234.977.600 đồng, như vậy giá trị các thửa 401, 402, 403 và 399 của ông Lê Văn C và bà Lê Thị M là không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Võ Thị P. Ngoài 4 thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông C, bà M không còn tài sản nào khác.

Việc ông C và bà M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 402 cho ông C1, bà T sau thời điểm bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi có hiệu lực pháp luật nhưng ông C, bà M không sử dụng khoản tiền thu được từ việc chuyển nhượng thửa đất trên để trả nợ cho bà P. Sau khi chuyển nhượng thửa 401 cho ông L, bà H và chuyển nhượng thửa 402 cho ông C1, bà T thì ông C và bà M vẫn còn các tài sản khác là thửa 403 và thửa 399, cùng tờ bản đồ số 28, phường Q, thành phố Q nhưng giá trị quyền sử dụng đất của hai thửa đất này không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án cho bà P.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ – CP sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 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: *“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 đảm bảo 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”*.

Do đó, có căn cứ xác định việc ông C, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 402 cho ông C1, bà T là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho bà P. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T đối với thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 119,9m² tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà T.

[2.2] *Xét ông C1, bà T yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông C, bà M phải hoàn trả cho ông, bà số tiền 200.000.000 đồng, nhận thấy:*

Ông C cho rằng vợ chồng ông đã tặng cho bà Lê Thị Q thửa 402 bằng hợp đồng ủy quyền vào năm 2018 và giao cho bà Q toàn quyền định đoạt đối với thửa 402, thời hạn ủy quyền là 10 năm. Ngày 20/8/2020, bà Q chuyển nhượng thửa 402 cho ông C1, bà T, nhưng vì ông C và bà M chưa làm thủ tục sang tên cho bà Q nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1, bà T thì tên người chuyển nhượng là vợ chồng ông C, bà M chuyển nhượng sang cho bên nhận chuyển nhượng là ông C1, bà T.

Theo trình bày của ông Nguyễn Hồng C1 (bút lục 119-121) ông nhận chuyển nhượng thửa 402 từ bà Lê Thị Q thông qua hợp đồng ủy quyền vào năm 2018 nhưng người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông C, bà M. Thời điểm ngày 20/8/2020 thì thửa 402 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C, bà M, còn bà Lê Thị Q chỉ là người được ông C và bà M ủy quyền.

Theo lời khai của bà Lê Thị Q (bút lục 126-127, 424) xác nhận thửa 402 chưa sang tên cho bà, bà chỉ là người đại diện cho ông C, bà M để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1, bà T, người nhận tiền

chuyển nhượng thửa đất 402 là ông C, bà M, bà không nhận tiền và không liên quan gì đến việc chuyển nhượng thửa đất này.

Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 12/6/2018, ông C, bà M chỉ ủy quyền cho bà Q thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất 402, thời hạn ủy quyền là 10 năm. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/8/2020 giữa ông C, bà M và ông C1, bà T thì thửa 402 vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của ông C, bà M theo GCNQSDĐ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 21/5/2018; bà Lê Thị Q chỉ là người được ông C, bà M ủy quyền và trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện người chủ sử dụng đất vẫn là ông C, bà M và người nhận chuyển nhượng đất là ông C1, bà T. Vì vậy, ông C1, bà T yêu cầu buộc ông C, bà M phải trả lại cho ông C1, bà T số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 402 giữa ông C, bà M với ông C1, bà T vô hiệu; buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải trả cho ông C1, bà T số tiền 200.000.000 đồng là đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn là bà Võ Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001869 ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

- Bị đơn là ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận là 18.000.000 đồng (360.000.000 x 5%).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh L, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh L, bà Lê Thị H số tiền 4.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003688 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T nên ông C1, bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông C1, bà T đã nộp theo Biên lai số 0006925 ngày 07/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T; giữ nguyên bản án số 35/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

Áp dụng các khoản 1 Điều 148, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Võ Thị P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh L và bà Lê Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Huỳnh L, bà Lê Thị H đối với thửa đất số 401, tờ bản đồ số 28, diện tích 138m² tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng C2 chứng thực số 8707, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T đối với thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 119,9m² tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng công chứng Phạm Xuân T1 chứng thực số 963, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/08/2020 là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh L, bà Lê Thị H số tiền 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi nghìn đồng*).

- Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Hồng C1, bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Võ Thị P 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001869 ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M phải chịu 18.300.000 đồng (*Mười tám triệu, ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Huỳnh L, bà Lê Thị H 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003688 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng C1 và bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông C1, bà T đã nộp theo Biên lai số 0006925 ngày 07/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp 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, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Hoàng Thị Mai Hạnh

