

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 157/2020/DS-PT
Ngày: 24-11-2020
V/v: tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tô Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Trần Văn Nghiệp
- Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2020/TLPT-DS, ngày 26 tháng 8 năm 2020, về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST, ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 146/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà A, sinh năm 1968 (bà A có mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1 Ông B (vắng mặt).

2.2 Bà C (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1 Bà D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường C, khu phố B, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

3.2 Văn Phòng N, tỉnh Sóc Trăng (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ M, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A có nội dung như sau: Tòa án huyện K đã xét xử 02 vụ án có nguyên đơn là bà A cùng các bị đơn là B, bà C. Tại Bản án số 36/2018/DS-ST, ngày 23/7/2018 buộc các bị đơn ông B, bà C trả cho bà A số tiền nợ hui là 153.000.000đồng và tiền vay là 15.000.000đồng. Và tại Bản án số 66/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 buộc ông B, bà C trả cho bà A số tiền nợ hui là 42.000.000đồng.

Nhưng ông B, bà C không trả số tiền nêu trên mà đem bán toàn bộ tài sản của ông B, bà C là nhà và đất cho bà D nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Khi mua bán nhà đất ở thị trấn S vào ngày 26/3/2018 thì bà A đã ngăn cản nên không mua bán được. Sau đó vào ngày 27/3/2018 ông B, bà C cùng với bà D ra Văn Phòng N để công chứng việc mua bán nhà đất nêu trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà A.

Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 78, diện tích 5.529,4m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giữa bên bán là ông B, bà C và bên mua là bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn Phòng N, tỉnh Sóc Trăng do công chứng viên Trần Văn N chứng nhận ngày 27/3/2018.

Đối với bị đơn ông B và bà C: Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã thông báo về việc thụ lý vụ án số 34/TB-TLVA, ngày 11/01/2019 và đã tổng đạt hợp lệ cho các bị đơn B, bà C, nhưng các bị đơn không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau đó, Tòa án đã triệu tập họp lệ các bị đơn tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần nhưng các bị đơn không tham dự. Vì vậy, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D: Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã Thông báo về việc thụ lý vụ án số 34/TB-TLVA, ngày 11/01/2019 và đã tổng đạt cho bà D theo địa chỉ do nguyên đơn cung cấp nhưng không được, vì: Tại Biên bản xác minh ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện K thì Công an phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xác nhận: phường H, thị xã A, tỉnh Bình Dương không có địa chỉ số 144/38B, còn bà D là ai thì địa phương không rõ. Sau đó Tòa án đã ban hành Thông báo về việc cung cấp chứng cứ, yêu cầu nguyên đơn, các bị đơn cung cấp địa chỉ hiện nay của bà D nhưng không ai cung cấp được. Vì vậy, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Văn Phòng N có ý kiến: Nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng của các bên là tự nguyện và đúng thủ tục, không trái đạo đức xã hội và không trái với các quy định của pháp luật, các bên đã thỏa thuận và tự nguyện yêu cầu công chứng lúc chưa phát sinh tranh chấp nên không thể cho là tẩu tán tài sản. Vì vậy, Văn phòng công chứng không đồng ý theo yêu cầu của bà A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông B cùng bà C và bên mua là bà D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST, ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về yêu cầu: “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 78, diện tích 5.529,4m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giữa bên bán là ông B, bà C và bên mua là bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trần Văn N, tỉnh Sóc Trăng do công chứng viên Trần Văn N chứng nhận ngày 27/3/2018.

2. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn A phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A không được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn A đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0006439, ngày 10/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn A đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Ngày 12-6-2020 nguyên đơn bà A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem, xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A với lý do là ông B, bà C biết bà đang khởi kiện vợ chồng ông B, bà C trả tiền nợ hui 170.000.000đồng nên đã tẩu tán tài sản là chuyển nhượng đất cho bà D nhằm trốn tránh nghĩa vụ Thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Đối với các đương sự: các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện việc tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của nguyên đơn, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2019/DS-ST, ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà A làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo đơn khởi kiện bà A cho rằng, tại Bản án số 36/2018/DS-ST, ngày 23/7/2018 buộc ông B, bà C trả cho bà A số tiền nợ hui là 153.000.000đồng và tiền vay là 15.000.000đồng. Và tại Bản án số 66/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 buộc ông B, bà C trả cho bà A số tiền nợ hui là 42.000.000đồng. Nhưng ông B và bà C không trả số tiền nêu trên mà đem bán toàn bộ tài sản của ông B, bà C là nhà và đất cho bà D nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Khi mua bán nhà đất ở thị trấn S vào ngày 26/3/2018 thì bà A đã ngăn cản nên không mua bán được. Sau đó vào ngày 27/3/2018 ông B, bà C cùng với bà D ra Văn Phòng N để công chứng việc mua bán nhà đất nêu trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà A. Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 78, diện tích 5.529,4m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giữa bên bán là ông B, bà C và bên mua là bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn Phòng N, tỉnh Sóc Trăng do công chứng viên Trần Văn N chứng nhận ngày 27/3/2018.

[2.2] Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, vào ngày 15-4-2013 ông B và bà C được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận được quyền sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 78, diện tích 5.529,4m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy diện tích đất 5.529,4m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B và bà C. Nên ngày 27/3/2018 ông B, bà C cùng với bà D đến Văn Phòng N lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.529,4m² thửa đất số 105 là phù hợp với quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự.

[2.3] Mặt khác, theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: *“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. *Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó...*”.

Căn cứ vào quy định nêu trên thấy rằng, vào ngày 27/3/2018 ông B, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà D là trước thời điểm bản án số 36/2018/DS-ST, ngày 23/7/2018 và bản án số 66/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 có hiệu lực pháp luật, nên không có cơ sở xác định việc mua bán nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là bà A.

Đồng thời, theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 thì trong quá trình tổ chức Thi hành án thì cơ quan Thi hành án phải áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên để xử lý thi hành án. “*Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó...*”. Nhưng tại Công văn số 127/CV-CCTHADS, ngày 19/3/2010 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã xác nhận: Chi cục thi hành án dân sự huyện K chưa kê biên đối với quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích 5.529,4m² thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 78, tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Với những phân tích nêu tại các mục [2.2] và [2.3], Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà A là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà A phải chịu án dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với qui định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST, ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A về yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 78, diện tích 5.529,4m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giữa bên bán là ông B và vợ tên bà C và bên mua là bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trần Văn N, tỉnh Sóc Trăng do công chứng viên Trần Văn N chứng nhận ngày 27/3/2018.

2. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn A phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A không được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn A đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0006439, ngày 10/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn A đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A phải chịu là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004195 ngày 12-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THA huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Tổ Hương