

Bản án số: 78/2022/DS-PT

Ngày: 12 – 4 – 2022

V/v: “ *tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu* ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2021 (và Thông báo mở lại phiên tòa số: 41/TB-TA ngày 25 tháng 02 năm 2022; Thông báo số: 67/TB-TDS ngày 22 tháng 3 năm 2022 về việc dời ngày mở phiên tòa) giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thu H1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 27, đường P, khóm 4, phường 2, thành phố C, tỉnh C. (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1:* Luật sư Ngô Đình Chiến, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn A, sinh năm 1981 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm H2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C..

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1962 (có mặt).

2. Ông Khuru Văn K, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 24, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C..

Người đại diện hợp pháp của ông Khuru Văn K: bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 24, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Khuru Văn K: Luật sư Trần Chí T1, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Văn phòng công chứng Lê Bích T2.

Người đại diện theo pháp luật: Lê Bích T2. Địa chỉ: Số 21, đường L, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh C. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Võ Thu H1 – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, lời khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thu H1 trình bày:*

Do vợ chồng ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Cẩm H2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay của bà Võ Thu H1, nên vào ngày 03-01-2020, bà Võ Thu H1 khởi kiện ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 để đòi số tiền cho vay (được TAND thành phố Cà Mau thụ lý vụ án vào ngày 06-3-2020). Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 25/02/2020 của TAND thành phố Cà Mau và Bản án dân sự phúc thẩm số: 74/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 của TAND tỉnh Cà Mau tuyên xử: Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm H2 và ông Nguyễn A có nghĩa vụ thanh toán cho bà H1 tổng số tiền vốn và lãi là: 1.765.000.000 đồng.

Vào ngày 03/01/2020, ông Nguyễn A và bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản số: 0038 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Bích T2 ký công chứng, để chuyển nhượng cho Khuru Văn K và Nguyễn Thị Kim Y toàn bộ phần đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 12, diện tích 96,23m² và tài sản gắn liền với đất (nhà cấp IVA), tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 650245, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 01/6/2007 cho ông Nguyễn A Sơn và bà Dương Thị Nhiễm, ký cấp thay đổi vào ngày 20/7/2016 do ông Nguyễn A và bà H2 đứng tên).

Đến ngày 23/4/2020, bà H1 nhận được thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, nội dung thông báo ông Nguyễn A và bà H2 đang lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất với phần đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Y và ông K theo hồ sơ số: 3095/2020. Đến ngày 07/5/2020 Chi cục THADS thành phố Cà Mau ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 1810/QĐ-CCTHADS và Quyết định số: 121/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng; nội dung Quyết định là tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn A và bà H2.

Đến ngày 20/5/2020, Chi cục THADS thành phố Cà Mau có Thông báo số: 472/TB-CCTHADS về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô

hiệu hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ có liên quan đến giao dịch. Sau khi nhận Thông báo số: 472/TB-CCTHADS ngày 20/5/2020, bà H1 khởi kiện ông Nguyễn A và bà H2 tại Tòa án.

Bà H1 xác định ngoài tài sản nhà và đất nêu trên, thì ông Nguyễn A và bà H2 còn tài sản nhà và đất tọa lạc tại số: 4D, đường Nguyễn Du, phường 5, thành phố Cà Mau (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đồng Khởi vào ngày 22-01-2020 trong giai đoạn bà Võ Thu H1 đã khởi kiện tranh chấp nợ đối với ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Cẩm H2) .

Việc chuyển nhượng nhà và đất tại số: số 28, đường Lý Bôn, khóm 5, phường 4, thành phố Cà Mau nêu trên của ông Nguyễn A và bà H2 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà H1. Đồng thời, về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 4.250.000.000 đồng là có vi phạm.

Nay, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0038, ngày 03/01/2020 giữa ông Nguyễn A, bà H2 với ông K và bà Y là vô hiệu để đảm bảo thi hành án cho bà H1 theo Bản án dân sự phúc thẩm số: 74/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

** Bị đơn ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Cẩm H2:*

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo cho ông Nguyễn A và bà H2 đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo thay đổi ngày mở phiên tòa xét xử và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông Nguyễn A và bà H2 vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Y (ông Khuru Văn K do bà Y đại diện) trình bày:*

Giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn A và bà H2 có thỏa thuận đặt cọc 3.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng căn nhà số 28 nêu trên, thanh toán: ngày 01/01/2020 thanh toán 600.000.000 đồng; Ngày 02/01/2020 thanh toán tiếp 2.400.000.000 đồng (có ký nhận tiền). Đến ngày 03/01/2020, vợ chồng ông Nguyễn A đi chuộc Giấy CNQSDĐ và xóa đăng ký thế chấp, vợ chồng bà Y cùng vợ chồng ông Nguyễn A, bà H2 đến Văn phòng công chứng Lê Bích T2 để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0038 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: Ông Nguyễn A và bà H2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Y toàn bộ phần đất diện tích 96,23m², tại thửa số 74, tờ bản đồ số 12 và căn nhà cấp IVA diện tích xây dựng 84,76m², tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C.. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 1.000.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 4.250.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được công chứng, vợ chồng bà Y đã thanh toán đầy đủ cho

ông Nguyễn A và bà H2 số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng và đã nhận nhà, sửa chữa nhà đưa vào kinh doanh cà phê.

Ngày 20/4/2020, vợ chồng bà đã hoàn tất thủ tục theo yêu cầu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính cấp Giấy CNQSDĐ và được hẹn vào ngày 05/5/2020 nhận kết quả. Tuy nhiên, đến ngày 12/5/2020, vợ chồng bà mới đến nhận kết quả, thì được biết Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn A và bà H2 và nhận được Thông báo số: 27/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 14/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác định: Giấy CNQSDĐ số phát hành CU 314276, vào sổ số CS 00845 do Giám đốc Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau thừa ủy quyền Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã ký cấp xong vào ngày 05-5-2020 cho ông Khuru Văn K và bà Nguyễn Thị Kim Y, nhưng chưa phát hành cho vợ chồng bà Y (vì chờ ý kiến giải quyết của Cơ quan có thẩm quyền).

Bà Y xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên, vợ chồng bà không biết có việc tranh chấp nợ giữa bà H1 với ông Nguyễn A và bà H2, lúc nhận chuyển nhượng thì Tòa án chưa thụ lý tranh chấp, chưa có Bản án, quyết định nào của Tòa án có hiệu lực pháp luật buộc ông Nguyễn A và bà H2 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà H1. Ngoài ra, tài sản nhà đất này không phải là tài sản thế chấp liên quan đến hợp đồng vay giữa bà H1 với ông Nguyễn A và bà H2 (mà là tài sản chuộc ra từ Ngân hàng). Vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng bà yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0038; quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020 là vô hiệu.

Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, vợ chồng bà đã xây dựng, sửa chữa, tôn tạo lại căn nhà với tổng số tiền 750.000.000 đồng.

Quá trình hòa giải sơ thẩm, bà Y xác định, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu xem xét trách nhiệm bồi thường chi phí sửa chữa, xây dựng thêm đối với tài sản, chi phí hỗ trợ di dời. Về yêu cầu ai có trách nhiệm bồi thường, sẽ có đơn yêu cầu sau. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y xác định trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số: 0038 ngày 03/01/2020 vô hiệu, vợ chồng bà không yêu cầu bồi thường gì hết, do vợ chồng bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện Văn Phòng công chứng Lê Bích T2 trình bày:*

Vào ngày 03/01/2020, ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Cẩm H2, ông Khuru Văn K, bà Nguyễn Thị Kim Y đến Văn phòng công chứng Lê Bích T2 để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét tài liệu, chứng cứ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bên xuất trình, Văn phòng Công chứng tiến hành đối chiếu, rà soát trên hệ thống phần mềm công chứng trực tuyến của Sở tư pháp tỉnh Cà Mau không phát hiện có việc phối hợp ngăn chặn, cản chuyển dịch, cản chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 96,23m², thửa số 74, tờ bản đồ số 12 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại số 28, đường Lý Bôn, khóm 5, phường 4, thành phố Cà Mau. Sau khi các bên chủ thể

trong hợp đồng đọc kỹ nội dung hợp đồng chuyển nhượng và thống nhất ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, thì Văn phòng công chứng tiến hành công chứng hợp đồng nêu trên, hợp đồng vào sổ số: 0038 quyển 01TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng công chứng Lê Bích T2 xác định việc Văn phòng công chứng Lê Bích T2 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 0038 ngày 03/01/2020 là đúng trình tự, thủ tục quy định, không vi phạm nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Văn phòng công chứng Lê Bích T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và bà Y tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Việc ông Nguyễn A và bà H2 với bà Y và ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 0038 ngày 03/01/2020 là đúng quy định. Khi nhận chuyển nhượng ông K và bà Y ngay tình, khách quan, không có lỗi.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K và bà Y đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CU 314276, vào sổ số CS 00845 ngày 05/5/2020 (nhưng chưa nhận Giấy CNQSDĐ). Việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận xảy ra trước thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Bản án phúc thẩm số: 74 ngày 05/05/2020. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc trường hợp nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, ông A và bà H2 còn tài sản nhà đất khác tại số 4D, đường Nguyễn Du, phường 5, thành phố Cà Mau đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đồng Khởi vào ngày 22/01/2020 (sau thời điểm chuyển nhượng nhà đất cho ông K và bà Y). Căn cứ vào khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014, Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thu H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 0038 quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020, giữa ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 với ông Khuru Văn K và bà Nguyễn Thị Kim Y đối với phần đất có tổng diện tích 96.23m², thửa số 74, tờ bản đồ số 12 và căn nhà cấp IVA diện tích xây dựng 84,76m², tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. là vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-02-2021, bà Võ Thu H1 có đơn kháng cáo yêu cầu xử sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 0038 quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020, giữa ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 với ông Khuru Văn K và bà Nguyễn Thị Kim Y đối với phần đất có tổng diện tích 96.23m², thửa số 74, tờ bản đồ số 12 và căn nhà cấp IVA diện

tích xây dựng 84,76m², tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Võ Thu H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Ngô Đình Chiến: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc tuyên bố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã công chứng giữa ông Nguyễn A và bà H2 với ông K và bà Y tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim Y đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì vợ chồng bà Y, ông K nhận chuyển nhượng đất và nhà là ngay tình, đúng pháp luật.

Luật sư Trần Chí T1: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì vợ chồng bà Y nhận chuyển nhượng đất và nhà là ngay tình, đúng pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thu H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bà Võ Thu H1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền và giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt bị đơn được thực hiện theo trình tự tố tụng luật định. Do Kiểm sát viên Nguyễn Thị Thúy Hồng không thể tham gia phiên tòa, nên Kiểm sát viên Nguyễn Ngọc Dẽ là Kiểm sát viên dự khuyết được cử tham gia tại phiên tòa phúc thẩm theo đúng trình tự thủ tục luật định.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Võ Thu H1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0038, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020, giữa ông Nguyễn A và bà H2 với ông K và bà Y đối với phần đất có tổng diện tích 96,23m² và căn nhà cấp IVA diện tích xây dựng 84,76m², tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. là vô hiệu, với lý do nguyên đơn cho rằng:

[2.1] Nguyên, do vào năm 2014 bị đơn nợ nguyên đơn số tiền 1.456.000.000 đồng và lãi. Vào ngày 03-01-2020 bà H1 làm khởi kiện ông Nguyễn A và bà H2, đến ngày 06/01/2020, TAND thành phố Cà Mau thụ lý vụ án. Tại Bản án sơ thẩm số: 08/2020/DS-ST ngày 25/02/2020 của TAND thành phố Cà Mau xử buộc ông Nguyễn A và bà H2 thanh toán cho bà H1 tổng cộng vốn, lãi là 1.765.000.000 đồng (và Bản án phúc thẩm số: 74/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08 nêu trên).

[2.2] Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên của bị đơn đối với vợ chồng bà Y, ông K là không đúng quy định pháp luật, vì ông Nguyễn A và bà H2 chuyển nhượng là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với nguyên đơn (là bà H1), nên bà H1 yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0038 quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020 nêu trên là vô hiệu. Còn vợ chồng bà Y, ông K là người nhận chuyển nhượng nhà đất, xác định ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất là ngay tình, đúng pháp luật, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1.

[3] Xét tính phù hợp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0038, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020, giữa ông Nguyễn A và bà H2 với ông K và bà Y đối với phần đất có tổng diện tích 96,23m² và căn nhà cấp IVA diện tích xây dựng 84,76m² nêu trên như sau:

[3.1] Theo hồ sơ thu thập tại Văn phòng công chứng Lê Bích T2 thể hiện: Để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà nêu trên, thì vào ngày 03-01-2020 vợ chồng ông Nguyễn A, bà H2 đã xóa đăng ký thế chấp đối với đất và căn nhà số: 28 nêu trên (Bút lục số 390), vì vợ chồng ông Nguyễn A vay nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Cà Mau khoản vay từ năm 2019. Tại Tờ tường trình ngày 11-3-2022 và tại tòa phúc thẩm, bà Y trình bày, vào ngày 01-01-2020, vợ chồng bà Y đặt cọc 3.000.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng căn đất và nhà số 28 nêu trên; cùng ngày 01-01-2020 giao 600.000.000 đồng, ngày 02-01-2020 giao tiếp 2.400.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Cà Mau để ông A, bà H2 tất toán nợ Ngân hàng và nhận lại Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất (căn nhà 28). Khi lấy xong tài sản ra vào ngày 02-01-2020, bà Y cho rằng chính bà giữ Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: AL 650245, và các bên hẹn sáng ngày 03-01-2020 đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xóa thế chấp, đến chiều cùng ngày các bên đã đến Văn phòng công chứng Lê Bích T2 ký hợp đồng; bên vợ chồng bà Y trả đủ số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng (việc giao nhận tiền các bên đã ký nhận xong, Bút lục số: 74); vợ chồng ông Nguyễn A giao nhà xong cho vợ chồng bà Y sử dụng (Bút lục số 57, 70). Đến ngày 05-5-2020 bà Y, ông K được ký cấp Giấy CNQSDĐ gắn liền với nhà nêu trên (nhưng Chi nhánh VPĐĐ có thông báo tạm dừng việc phát hành do có tranh chấp, Bút lục số 73). Sau khi sang nhượng, bên vợ chồng bà Y sửa lại nhà khoảng 700.000.000 đồng và sử dụng làm quán đưa vào hoạt động kinh doanh bán quán cà phê đến nay (Bút lục từ 76-88).

[3.2] Như vậy, vào thời điểm vợ chồng ông Nguyễn A, bà H2 sang nhượng căn nhà số 28 nêu trên cho vợ chồng bà Y, thì căn nhà này không thuộc trường hợp pháp luật quy định cấm chuyển nhượng, như: Chưa có Quyết định, Bản án phải thi hành hoặc Quyết định áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời (cấm chuyển dịch), hay tài sản có tranh chấp gì. Đối với bà H1 cho rằng vào thời gian các bên giao dịch, bà H1 đã thực hiện việc khởi kiện đối với vợ chồng bà H2, tuy nhiên, trước khi bà H1 được Tòa án TP Cà Mau thụ lý vụ án (ngày 06-01-2020) kiện đòi nợ vợ chồng bà H2, thì căn nhà này đã được ký chuyển nhượng xong vào ngày 03-01-

2020, và đối với tài sản giao dịch này cũng được giải chấp (chuộc) ra từ Ngân hàng (do vợ chồng bà H2 vay từ năm 2019). Vì vậy, xét giao dịch trên, không thể kết luận rằng phía vợ chồng ông Nguyễn A, bà H2 sang nhượng căn nhà và đất số 28 nêu trên cho vợ chồng bà Y là để tẩu tán tài sản. Trường hợp, nếu tài sản này không được vợ chồng bà Y, ông K đưa tiền ra đặt cọc (trước khi ký chuyển nhượng), thì phía vợ chồng ông Nguyễn A, bà H2 cũng không thể có tiền trả Ngân hàng để giải chấp tài sản (tại bản tự khai ngày 29-01-2020, bà H2 cũng xác định vợ chồng bà đã nợ Ngân hàng chuyển sang nhóm 2, Ngân hàng đề nghị hướng giải quyết, nên vợ chồng bà H2 phải bán đất và căn nhà số 28 (cho vợ chồng bà Y) để tránh Ngân hàng phát mãi, Bút lục số 600). Do vậy, nếu trường hợp vợ chồng bà H2 không trả được nợ vay, thì lúc này chỉ có Ngân hàng mới là người được ưu tiên thanh toán khi tài sản phát mãi, chứ không thuộc bà H1 hay là người khác. Xét việc vợ chồng bà Y đưa tiền ra đặt cọc để vợ chồng bà H2 giải chấp (trả nợ chuộc tài sản về), sau đó vợ chồng bà H2 mới chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng bà Y, điều này là thể hiện việc chuyển nhượng tài sản nêu trên là ngay tình và phù hợp pháp luật.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía bà H1 trình bày khi nộp đơn khởi kiện ngày 03-01-2020, thì trước ngày 03-01-2020 bà H1 cũng đã có lần gửi đơn khởi kiện vợ chồng bà H2, nhưng bà H1 đã rút lại đơn kiện, và Tòa án thành phố Cà Mau đã thông báo trả lại đơn kiện cho bà H1 vào ngày 20-12-2019 (Bút lục số: 621, 622), chứ không phải bà H1 nộp đơn kiện sau ngày bên vợ chồng bà Y sang nhượng căn nhà số 28. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật, thì kể từ khi có Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật, người phải thi hành án tiến hành sang nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, điều đó mới xác định là vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể: Tại Điều 24 Nghị định 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 rằng: *“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...”* Đối chiếu quy định nêu trên, vào ngày 05/5/2020 TAND tỉnh Cà Mau mới ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số: 74/2020/DS-PT (có hiệu lực pháp luật), buộc ông Nguyễn A và bà H2 thanh toán cho bà H1 số tiền 1.765.000.000 đồng, thì trước đó vào ngày 03-01-2020 vợ chồng bà Y đã nhận chuyển nhượng đất và căn nhà số 28 xong, nên tài sản này không thuộc trường hợp bị kê biên để thi hành án cho bà H1. Đồng thời, vào thời điểm các bên giao dịch đất và căn nhà số: 28, thì vợ chồng ông Nguyễn A vẫn còn căn nhà số: 4D, đường Nguyễn Du, phường 5, thành phố Cà Mau (đến ngày 22.01.2020 thì vợ chồng bà H2 mới chuyển nhượng căn nhà này cho riêng ông Nguyễn Đồng Khởi; các bên trình bày ông Khởi là anh ruột của ông Nguyễn A) (Bút lục số: 485, 502).

[3.4] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, pháp luật cũng quy định: Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng (Điều 12, Điều 122 Luật nhà ở 2014). Vào ngày 05-5-2020 bà Y, ông K cũng đã được ký cấp Giấy CNQSDĐ gắn liền với nhà

nêu trên. Mặc dù, Giấy CNQSDĐ gắn liền với nhà số 28 ký ngày 05-5-2020 chưa bàn giao cho vợ chồng bà Y, ông K, nhưng đối chiếu các quy định pháp luật có liên quan thì hợp đồng nêu trên đã có hiệu lực pháp luật và quyền sở hữu căn nhà số 28 nêu trên đã chuyển giao cho vợ chồng bà Y. Vì vậy, không có căn cứ pháp lý chấp nhận lời đề nghị của Luật sư Ngô Đình Chiến và yêu cầu kháng cáo của bà H1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà số 28) giữa ông Nguyễn A và bà H2 với ông K và bà Y là vô hiệu. Đối với Luật sư Trần Chí T1 tranh luận cho rằng vợ chồng bà Y sang nhượng căn nhà là ngay tình, đúng pháp luật, vì: Sau khi nhận đặt cọc, vợ chồng bà H2 mới chuộc tài sản về và chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà Y; việc chuyển nhượng không có vi phạm điều cấm của pháp luật; việc cấp Giấy CNQSDĐ đất và nhà cho vợ chồng bà Y đã xong vào ngày 5-5-2020 (theo Thông báo số: 27/TB-CNVĐKĐĐ ngày 14/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau), vợ chồng bà Y chỉ chưa được phát hành, vì chờ ý kiến giải quyết của Cơ quan có thẩm quyền. Xét việc đề nghị của Luật sư Trần Chí T1 giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thu H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Võ Thu H1 phải chịu 300.000 đồng (đã dự nộp xong)

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Võ Thu H1 phải chịu 300.000 đồng (đã dự nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thu H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thu H1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0038 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2020, giữa ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 với ông Khưu Văn K và bà Nguyễn Thị Kim Y đối với phần đất có tổng diện tích 96.23m², thửa số 74, tờ bản đồ số 12 và căn nhà cấp IVA diện tích xây dựng 84,76m², tọa lạc tại Số 28, đường L, khóm 5, phường 4, thành phố C, tỉnh C. là vô hiệu.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Võ Thu H1 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai thu số 0001862 ngày 21/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyên thu, nộp Ngân sách Nhà nước.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Võ Thu H1 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai thu số: 0000609 ngày 08/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyên thu, nộp Ngân sách Nhà nước.

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 thoả 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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út