

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

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

Bản án số: 916/2020/DS-PT

Ngày: 22/9/2020

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản  
bị cưỡng chế thi hành án theo quy  
định của pháp luật về thi hành án và  
tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
văn bản công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Phạm Hồng Loan

***Các Thẩm phán:*** Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Lê Thị Ngọc Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 378/2020/TLPT-DS ngày 27/7/2020 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp liên quan đến yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4609/2020/QĐPT-DS ngày 10/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9777/2020/QĐ-PT ngày 28/8/2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông **Mai Tấn S**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 269 đường B, Phường K, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà **Bùi Thị Đ**, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 239/29H đường B, Phường K, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 21324,

quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2018 do Phòng công chứng V Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn:* Bà **Mai Ngọc Th**, sinh năm 1967 và ông **Trần Công Th1**, sinh năm 1965 (Bà Th có mặt, ông Th1 vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: Số 586 đường Tr, Phường L, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ tạm trú: Số 239/29H đường B, Phường K, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: N23 Cư xá P, đường B, Phường K, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Ngân hàng TMCP H** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng 11, số 180-192 đường Ng, Phường Ng, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Văn phòng Công chứng Đ** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 277 đường M, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Ủy ban nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 107 đường C, Phường 1, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Ban Quản lý Chợ P** (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 54B đường B, Phường K, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện ngày 21/12/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Tấn S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Thị Đ trình bày:* Vào ngày 10/12/2014, vợ chồng bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê sạp Chợ P cho ông Mai Tấn S. Theo đó, vợ chồng bà Th cho ông S được quyền thuê lại toàn bộ sạp số 258, diện tích 3m<sup>2</sup>, thời hạn thuê 20 năm (thời hạn thuê đến năm 2021) tại Chợ P, đường B, Phường K, Quận J; Giá chuyển nhượng quyền thuê lại toàn bộ sạp là 50.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng Đ công chứng theo Hợp đồng công chứng số 00037005, Quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2014.

Ông S đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng sạp Chợ cho ông Th1 và bà Th. Tuy nhiên, năm 2015 các đương sự đến Ban Quản lý Chợ P để làm thủ tục đăng ký về việc chuyển quyền thuê lại cho ông S thì được thông báo là tạm dừng thủ tục sang nhượng vì có sự tranh chấp giữa bà Mai Ngọc Th với người khác. Đến nay phía bị đơn vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên sạp Chợ cho ông S được vì bị Chi Cục Thi hành án dân sự Quận V thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và sau đó Chi cục Thi hành án dân sự Quận J ra Quyết định kê biên tài sản để cưỡng chế thi hành án đối với vợ chồng bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 về nghĩa vụ trả nợ của bà Th đối với bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Ông Mai Tấn S yêu cầu bà Mai Ngọc Th và ông Trần Công Th1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp bán hàng số 258 tại Chợ P cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng sạp Chợ P đã được công chứng nêu trên.

Ông Mai Tấn S không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng sạp Chợ nêu trên vì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng bà Th lập và công chứng hợp pháp trước khi bà L khởi kiện đòi nợ đối với vợ chồng bà Th.

*Bị đơn là bà Mai Ngọc Th trình bày:* Bà thừa nhận năm 2014 vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng sạp Chợ P (toàn bộ sạp số 258) cho ông Mai Tấn S, trị giá 900.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được Công chứng số 00037005 ngày 10/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi sang nhượng, do bà bị làm ăn thất bại, phá sản nên ông S cho bà thuê lại sạp để bán kiếm tiền sinh sống. Năm 2015, vợ chồng bà làm thủ tục sang tên sạp cho ông S thì bị Tòa án nhân dân Quận V ra quyết định ngăn chặn do bà đang bị bà Nguyễn Thị Mỹ L khởi kiện về hợp đồng vay tài sản.

Nay vợ chồng bà đồng ý hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Mai Tấn S sạp Chợ số 258 như hợp đồng đã ký kết năm 2014.

Bà không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng sạp giữa vợ chồng bà và ông Mai Tấn S vì hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được ký kết, công chứng hợp pháp trước khi bà L khởi kiện bà về việc đòi nợ.

*Bị đơn là ông Trần Công Th1 (chồng bà Mai Ngọc Th) trình bày:* Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Mai Ngọc Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:* Năm 2013, bà Nguyễn Thị Mỹ L có cho bà Mai Ngọc Th vay tiền nhiều lần, tính đến ngày 31/12/2014, tổng số tiền bà L cho bà Th vay là 3.160.000.000 đồng. Việc vay mượn giữa bà L và bà Th có lập giấy vay tiền ký ngày 31/12/2014. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà Th trả nợ nhưng bà Th cố tình không hợp tác, trốn

tránh trách nhiệm trả nợ. Vì vậy, ngày 22/5/2015, bà L đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận V. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2017/QĐST-DS của Tòa án nhân dân Quận V ngày 30/5/2017 ghi nhận “Bà Mai Ngọc Th có trách nhiệm thanh toán hết một lần cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền nợ là 2.942.500.000 đồng. Hạn chót thanh toán số nợ trên vào ngày 30/6/2017”.

Đến nay, bà Th vẫn chưa trả cho bà L bất kỳ khoản tiền nào. Trong quá trình bà Th vay tiền, bà L biết được bà Th có 3 sạp Chợ (số 254- 256-258) kinh doanh mặt hàng giày dép tại Chợ P. Bà Th có nhiều lần dùng sạp Chợ để cam kết, hứa hẹn sẽ trả nợ cho bà L. Tuy nhiên, bà Th lại âm thầm sang nhượng 3 sạp Chợ cho ông S mà không thông báo cho bà L biết nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L.

Ngày 04/4/2018, bà Nguyễn Thị Mỹ L có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản (sạp Chợ P số 258) giữa bà Mai Ngọc Thanh, ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn Sang, hợp đồng được công chứng số 00037005 ngày 10/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận J và Ban Quản lý Chợ P:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận J đã có nhiều văn bản gửi Ủy ban nhân dân Quận J và Ban Quản lý Chợ P yêu cầu có ý kiến đối với việc tranh chấp giữa các đương sự có liên quan đến quyền cho thuê lại sạp Chợ số 258 tại Chợ P, nhưng Ủy ban nhân dân Quận J không có ý kiến phúc đáp. Ủy ban nhân dân Quận J có cử 03 người đại diện theo ủy quyền, nhưng không ai có bản tự khai theo yêu cầu của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H do ông Võ Minh Thuận là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 05/7/2017, Ngân hàng TMCP H có ký hợp đồng tín dụng số 40/2017/HĐCV với bà Mai Ngọc Th, theo đó, Ngân hàng cho bà Th vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng. Để đảm bảo khoản vay trên thì bà Mai Ngọc Th đã ký hợp đồng thế chấp quyền tài sản là sạp Chợ số 258 tại Chợ P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng sạp Chợ P số 440/CN, thời hạn sử dụng đến 30/11/2021.

Sau khi Tòa án có Thông báo thụ lý vụ án thì Ngân hàng đã thông báo thu nợ trước hạn đối với bà Mai Ngọc Th nên ngày 15/01/2019 bà Mai Ngọc Th đã thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng đối với hợp đồng vay tài sản nêu trên. Nay Ngân hàng xác nhận đã tất toán với bà Th mọi khoản nợ và đã trả lại cho bà Th giấy chứng nhận sạp Chợ nên Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án.

*Quá trình giải quyết Chi cục Thi hành án dân sự Quận J đã gửi Công văn số 1688 /CCTHA ngày 18 tháng 9 năm 2018 với nội dung như sau:* Chi cục Thi hành án dân sự Quận J đang tổ chức thi hành Quyết định số 74/2017/QĐ-STDS ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định thi hành án số 13/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J. Đối với việc: Bà Mai Ngọc Th phải trả bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền là 2.942.500.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành. Đồng thời bà Mai Ngọc Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 37.611.250 đồng.

Ngày 20/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 đã ban hành quyết định cưỡng chế thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS về việc kê biên, xử lý tài sản là sạp 258 Chợ P Phường K, Quận J theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sạp số 440/CN ngày 25/5/2006 của Ủy ban nhân dân Quận J cấp cho bà Mai Ngọc Th.

Ngày 14/12/2017, Chấp hành viên đã tiến hành kê biên Sạp 258 Chợ P Phường K, Quận J.

Ngày 31/01/2018, Tòa án nhân dân Quận J có công văn số 83/TAQ6 cho biết đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 124/2018/TLST-DS giữa nguyên đơn là ông Mai Tấn S bà bị đơn là bà Mai Ngọc Th về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sạp” đối với sạp 258 Chợ P Phường K, Quận J.

Ngày 05/02/2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận J ra quyết định hoãn thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án đối với bà Mai Ngọc Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Tấn S đối với bà Mai Ngọc Th và ông Trần Công Th1:

Công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp Chợ giữa bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn S đối với sạp số 258 tại Chợ P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sạp Chợ số 440/CN ngày 25/5/2006 do Ủy ban nhân dân Quận J cấp cho bà Mai Ngọc Th.

Ghi nhận ông Trần Công Th1 và bà Mai Ngọc Th đồng ý có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sạp số 258 tại Chợ P cho ông Mai Tấn S.

Ông Mai Tấn S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng sạp theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp Chợ giữa bà Mai Ngọc Th,

ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn S đối với sạp số 258 tại Chợ P, hợp đồng được công chứng số 00037005 quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/6/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L có Luật sư Nguyễn Thị Thanh là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:* Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74/2017/QĐST-DS ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận V ghi nhận “Bà Mai Ngọc Th có trách nhiệm thanh toán hết một lần cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền nợ là 2.942.500.000 đồng. Hạn chót thanh toán số nợ trên vào ngày 30/6/2017”. Tuy nhiên, đến thời điểm này bà Th không Th1 toán cho bà L bất cứ khoản tiền nào nhưng lại bán tài sản là quyền thuê sạp Chợ cho ông S. Do quyền thuê sạp vẫn đứng tên của bà Th và bà Th vẫn là người trực tiếp kinh doanh tại đây. Điều này chứng tỏ, Hợp đồng chuyển nhượng sạp giữa ông S và vợ chồng bà Th là giả tạo để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho bà L.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng sạp Chợ số 258 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ. Nguyên đơn không khởi kiện hay khiếu nại quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân Quận J lại xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu là vượt quá cầu cứu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp Chợ giữa bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn S đối với sạp số 258 tại Chợ P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L đồng ý với lời trình bày của luật sư và không có ý kiến bổ sung.*

*Nguyên đơn ông Mai Tấn S có bà Bùi Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông S nhận chuyển nhượng quyền thuê sạp tại Chợ P của vợ chồng bà Th là trên cơ sở tự nguyện, có lập hợp đồng được công chứng chứng thực nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp. Sở dĩ đến nay chưa sang tên thuê sạp được là do bị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Ông S đề nghị

Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê sạp được ký giữa ông và vợ chồng bà Th.

*Bị đơn bà Mai Ngọc Th trình bày:* Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê sạp cho ông Th1 thì bà đã cầm cố sạp 258 này để vay tiền. Bà đã yêu cầu bà L bỏ thêm một khoản tiền để chuộc về rồi cần trừ nợ cho bà L nhưng bà L không đồng ý nên bà mới thương lượng với ông S. Việc chưa chuyển tên thuê sạp Chợ cho ông S được là do có ngăn chặn của cơ quan nhà nước. Nợ của bà với bà L thì bà chịu trách nhiệm, còn sạp 258 tại Chợ P bà đã chuyển nhượng quyền được thuê cho ông S nên đề nghị công nhận hợp đồng.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp số 258 tại Chợ P ký kết giữa ông S và vợ chồng bà Th. Tuy nhiên, sạp Chợ này đã có quyết định kê biên của cơ quan thi hành án và đang tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết của Tòa nên Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu là đúng.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Tấn S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê sạp 258 tại Chợ P được ký giữa ông S và vợ chồng bà Th là có căn cứ. Bà L cho rằng vợ chồng bà Th chuyển nhượng quyền được thuê sạp Chợ này là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để không trả nợ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn là ông Trần Công Th1 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Văn phòng Công chứng Đ, Ủy ban nhân dân Quận J đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý

do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Mai Ngọc Th và ông Trần Công Th1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp bán hàng số 258 tại Chợ P cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 10/12/2014. Tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 đã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS về việc kê biên, xử lý tài sản là sạp Chợ này. Sau khi Tòa án nhân dân Quận J thụ lý đơn khởi kiện của ông S, cơ quan thi hành án Quận J đã ra quyết định hoãn thi hành án đối với bà Th. Do đó, Tòa án nhân dân Quận J xác định quan hệ tranh chấp được giải quyết là tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án- tranh chấp liên quan đến yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu là đúng.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp số 258 Chợ P giữa vợ chồng bà Mai Ngọc Th và ông Mai Tấn S vì là giao dịch giả tạo để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà Th đối với bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sạp Chợ số 440/CN ngày 25/5/2006 thì bà Th được Ủy ban nhân dân Quận J cho thuê sạp số 258 tại Chợ P. Thời hạn bà Th được sử dụng là kể từ ngày 30/11/2001 đến ngày 30/11/2021 và trong thời gian thuê sạp bà Th được quyền chuyển nhượng cho người khác để tổ chức hoạt động kinh doanh.

Ngày 10/12/2014, bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê sạp số 258 Chợ P cho ông Mai Tấn S là trong thời hạn cho phép. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng không thuộc trường hợp bị hạn chế giao dịch. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được công chứng chứng thực và cho đến thời điểm này, giữa bên mua và bên bán không có tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển quyền thuê sạp giữa vợ chồng bà Th và ông S là hợp pháp.

Việc bà L cho rằng giao dịch giữa vợ chồng bà Th và ông S là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nhưng bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, bà Th và bà L quyết toán nợ với nhau vào ngày 30/12/2014, tức là sau khi bà Th đã sang nhượng quyền sử dụng sạp Chợ cho ông Mai Tấn S. Đến năm 2015, bà L khởi kiện bà Th về hợp đồng vay tài sản và ngày 30/5/2017, Tòa án nhân dân Quận V ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 74/2017/QĐ-STDS ghi nhận bà Th có nghĩa vụ phải trả nợ cho bà L số tiền 2.942.500.000 đồng. Trong Quyết định này không đề cập đến sạp 258 tại Chợ P.

Ngoài ra, bà L cũng xác nhận: Trước khi bà Th sang nhượng quyền sử dụng sạp cho ông S thì bà Th có đến gặp bà L đề nghị bà L bỏ tiền chuộc lại



sạp Chợ mà bà Th đang cầm cố cho người khác, sau đó bà Th sẽ sang nhượng lại quyền sử dụng sạp cho bà L để cản trừ nợ, nhưng bà L từ chối vì không có tiền. Điều đó cho thấy, việc ông S nhận chuyển nhượng lại quyền được thuê sạp 258 Chợ P với bà Th là ngay thẳng, không giấu giếm nên không thể cho rằng bà Th cố tình tẩu tán tài sản như bà L trình bày.

Đối với việc bà L nêu, hiện nay bà Th vẫn là người kinh doanh tại sạp 258 và thời gian qua bà Th đã thế chấp chính sạp Chợ này để vay tiền tại Ngân hàng TMCP H để chứng minh rằng không có sự chuyển nhượng sạp trên thực tế. Về vấn đề này, nguyên đơn trình bày do sạp chưa sang tên được nên ông S không thể đứng tên hợp đồng vay và bà Th đã làm thủ tục vay tiền thay cho ông S. Số tiền này, ông S cũng đã tất toán xong với ngân hàng. Còn sở dĩ bà Th đang kinh doanh tại đây là vì ông S cho bà Th thuê lại. Xét đây là sự thỏa thuận của các đương sự và hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên không thể là căn cứ để cho rằng bà Th tẩu tán tài sản.

Từ phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp Chợ giữa bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn S đối với sạp số 258 tại Chợ P, hợp đồng được công chứng số 00037005 quyển số 13TP/VPCC- SCC/HĐGD ngày 10/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ; Chấp nhận yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ L không được Tòa chấp nhận nên bà L phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Tấn S đối với bà Mai Ngọc Th và ông Trần Công Th1:

Công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp Chợ giữa bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn S đối với sạp số 258 tại Chợ P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sạp Chợ số 440/CN ngày 25/5/2006 do Ủy ban nhân dân Quận J cấp cho bà Mai Ngọc Th.

Ghi nhận ông Trần Công Th1 và bà Mai Ngọc Th đồng ý có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sạp số 258 tại Chợ P cho ông Mai Tấn S.

Ông Mai Tấn S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng sạp theo quy định.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sạp Chợ giữa bà Mai Ngọc Th, ông Trần Công Th1 với ông Mai Tấn S đối với sạp số 258 tại Chợ P, hợp đồng được công chứng số 00037005 quyển số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Ngọc Th và ông Trần Công Th1 có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đối với nguyên đơn nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng;

Bà Nguyễn Thị Mỹ L không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0029038 ngày 06/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại cho ông Mai Tấn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0028780 ngày 31/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà L đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0010401 ngày 09/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận J;
- TAND Quận J;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/45).



**Phạm Hồng Loan**