

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 273/2021/DS-PT
Ngày 28-12-2021
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Cảnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã K bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Văn Phòng Công chứng Bùi Thị Đ.

Địa chỉ: Đường L, Khu phố A, Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị Đ, Trưởng Văn phòng.

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

1. Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1970;

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971;

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Tấn T: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 04/8/2020).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3. Ông Đào Quốc V, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đào Quốc V: Luật sư Nguyễn Văn Q và Luật sư Nguyễn Văn T, Văn phòng Luật sư B, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Quốc V.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 02 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L trình bày:

Bà L yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 02/12/2019 giữa ông Phạm Tấn T, bà Nguyễn Thị U với ông Đào Quốc V được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ theo số công chứng 6643, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Căn cứ theo Bản án đã có hiệu lực pháp luật số 66/2019/DSST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã K thì vợ chồng ông T và bà U có nghĩa vụ phải trả cho bà L số tiền 398.420.000 đồng. Tuy nhiên sau khi có bản án thì ngày 02/12/2019, ông T, bà U ký hợp đồng số công chứng 6643, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tại xã T, thị xã K cho ông Đào Quốc V và không dùng tiền đó trả cho bà L để tránh việc thực hiện nghĩa vụ. Khi bà L yêu cầu thi hành Bản án số 66/2019/DSST mới phát hiện ra việc chuyển nhượng như trên, ngoài tài sản này vợ chồng ông T bà U không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Trong văn bản số 06/CV.VPCC ngày 01 tháng 6 năm 2020, văn bản số 23CV.VPCC ngày 12 tháng 4 năm 2021, bị đơn Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ trình bày:

Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà U và ông V đối với thửa đất số 830 diện tích 100m² vào ngày 02/12/2019 đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng cam đoan thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc theo Điều 7 của hợp đồng. Đến thời điểm công chứng hợp đồng thì Văn phòng công chứng không nhận được quyết định kê biên thi hành án quyền sử dụng đất nêu trên. Người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó không có việc bên chuyển nhượng dùng tài sản để thế chấp tại cơ quan, tổ chức tín dụng nào tại thời điểm công chứng.

Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ xin vắng mặt trong tất cả các phiên toà xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U đồng thời bà U đại diện cho ông T trình bày:

Bà U và ông Phạm Tấn T là vợ chồng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tại xã T cho ông Đào Quốc V giá 260.000.000 đồng. Số tiền trên đã sử dụng trả nợ cho Ngân hàng 113.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng (do trước đó thế chấp cho Ngân hàng) và trả nợ cho Ngân hàng chính sách xã hội 50.000.000 đồng (tiền vay nước sạch, tiền vay hộ nghèo), trả 70.000.000 đồng nợ tiền mua thửa đất số 830 (nợ từ năm 2013 khi mua thửa đất số 830).

Như vậy, toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà đã dùng để trả nợ chứ không sử dụng tiêu xài. Hiện nay, ngoài thửa đất số 830 mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng thì không còn tài sản nào có giá trị, chỉ có căn nhà tạm cấp 4 xây dựng nhờ trên đất của Nhà nước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Đào Quốc V trình bày:

Ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tại xã T của vợ chồng bà U và ông T, giá chuyển nhượng 260.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi giá là 20.0000.000 đồng nhằm để giảm đóng thuế, hiện ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên hiện trạng vẫn là đất trống, ông chưa sử dụng từ khi mua đất đến nay.

Về việc vợ chồng bà U có thể chấp thửa đất cho Ngân hàng hay không thì ông không biết rõ, tuy nhiên đúng là khi giao tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà U thì giao tại Ngân hàng để bà U trả nợ Ngân hàng.

Về kết quả định giá tài sản thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9 thì ông V không có ý kiến.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L mà hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu bên bán đất là vợ chồng bà U trả lại cho ông số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 26/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã K đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 274, 288 của Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ L về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với bị đơn Văn phòng

công chứng Bùi Thị Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn T, bà Nguyễn Thị U và ông Đào Quốc V.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/12/2019 giữa ông Phạm Tấn T, bà Nguyễn Thị U với ông Đào Quốc V được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ theo số công chứng 6643, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định pháp luật.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Buộc bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Tấn T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đào Quốc V số tiền 260.000.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Mỹ L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 5.800.000 đồng, bà L đã nộp xong.

4. Án phí: Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Tấn T phải chịu 13.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị Mỹ L không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007479 ngày 27/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/6/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K ban hành Quyết định số 235/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 15/6/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Quốc V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Tấn T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông V số tiền 260.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định. Ngày 28/6/2021 ông V làm đơn thay đổi nội dung kháng

cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L không rút đơn khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị U đồng thời bà U đại diện cho ông Phạm Tấn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày cho rằng việc chuyển nhượng giữa bà U ông T thông qua người giới thiệu là ông Lê Văn T, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V trả qua tài khoản của ông Lê Văn T, sau khi thanh toán cho Ngân hàng TMCP S, Phòng giao dịch K 100.000.000 đồng, thanh toán cho Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội, Phòng giao dịch thị xã K 50.000.000 đồng, bà U ông T có trả cho ông Lê Văn T 70.000.000 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Quốc V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn, trình bày cho rằng số tiền 260.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông V là bà Nguyễn Thị P vào tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi là có thiếu sót.

Luật sư Nguyễn Văn Q và Luật sư Nguyễn Văn T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đào Quốc V trình bày cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm không đưa Công chứng viên Lê Thị Mỹ Dung vào tham gia tố tụng, không đưa Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã K cũng như Chấp hành viên vào tham gia tố tụng, không đưa bà Nguyễn Thị P là vợ của ông V, không đưa người làm chứng là ông Lê Văn T vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn T bà Nguyễn Thị U với ông Đào Quốc V được Văn phòng Công chứng xác định việc công chứng đúng quy định của pháp luật, đất không bị kê biên, không có tranh chấp, ông V không biết việc phải thi hành án của bà U ông T. Nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 830 thì Bản án số 66/2020/DSST chưa có hiệu lực pháp luật nhưng đã xác định nghĩa vụ trả nợ của ông T bà U là không có căn cứ, vì lúc này bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật chưa phát sinh nghĩa vụ trả nợ nên không phải là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Theo quy định tại Điều 52 của Luật Công chứng thì bà L không có quyền khởi kiện, tuy nhiên theo khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự, bà L chỉ được quyền khởi kiện khi Chấp hành viên có thông báo, trong hồ sơ không thể hiện Chấp hành viên đã thông báo cho bà L biết quyền này.

Mặt khác bà L yêu cầu khởi kiện ban đầu yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án xác định quan hệ tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhưng không yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là không phù hợp với quy định của pháp luật về phạm vi khởi kiện, vì huỷ hợp đồng và vô hiệu văn bản công chứng là hai quan hệ pháp luật khác nhau.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về giải quyết và đồng thời đề tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận với nhau.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Đào Quốc V, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U ông T và ông Đào Quốc V đối với thửa đất số 830 tờ bản đồ số 9 vào thời điểm khi đất không có bị kê biên, không bị tranh chấp. Hơn ½ số tiền chuyển nhượng ông T, bà U cũng dùng để trả nợ có đảm bảo và nợ nhiều năm trước đó. Do đó căn cứ vào quy định về quyền của người chuyển nhượng thì ông T và bà U không bị hạn chế quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đào Quốc V trình bày cho rằng số tiền ông V dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của chung hai vợ chồng nhưng Tòa án không có hỏi ý kiến vợ ông T là chưa phù hợp theo quy định pháp luật. Đồng thời người môi giới ông Lê Văn T (BL 116) không được đưa vào tham gia tố tụng. Tòa án không thu thập chứng cứ làm rõ ngoài số tiền thanh toán cho ngân hàng thì số tiền đó có phải được chi cho ông T môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” nhưng khi quyết định giải quyết vụ án lại giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu trong khi không thụ lý quan hệ tranh chấp này, nên cần xem đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Điều này được thể hiện khi ông V có đơn yêu cầu ông Phạm Tân T và bà Nguyễn Thị U trả lại số tiền chuyển nhượng đất 260.000.000 đồng nếu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T bà U, yêu cầu này là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên thuộc trường hợp phải nộp tạm ứng án phí, Tòa án chưa làm thủ tục yêu cầu ông V nộp tạm ứng án phí và thu thập chứng cứ làm rõ ý kiến của ông T bà U đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 260.000.000 đồng nên yêu cầu của ông V chưa đủ điều kiện xem xét giải quyết. Do đó, bản án nhận định cho rằng đây là ý kiến của ông V khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không phải yêu cầu khởi kiện độc lập nên giải quyết yêu cầu này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy kháng cáo của ông V là có cơ sở một phần, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã K là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Quốc V, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại

Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về phạm vi kháng cáo: Xét thấy ngày 11/6/2021 ông V nhận được bản án dân sự sơ thẩm, ngày 15/6/2021 ông V làm đơn kháng cáo yêu cầu được trả số tiền 260.000.000 đồng cùng tiền lãi trước khi huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/6/2021 ông V làm đơn thay đổi nội dung kháng cáo là đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận vô hiệu hợp đồng, nội dung kháng cáo này khác và vượt nội dung kháng cáo ban đầu khi đã hết thời hạn kháng cáo. Căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án không xem xét nội dung kháng cáo vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Tuy nhiên phần kháng cáo và đề nghị giải quyết vụ án của phía ông V cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V theo kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K được Kiểm sát viên thay đổi tại phiên toà phúc thẩm nên cần xem xét.

[3] Về quyền khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L: Việc bà U ông T xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 830 cho ông Đào Quốc V làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà Mỹ L, vì vậy bà L hoàn toàn có quyền khởi kiện để tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu theo quy định tại Điều 52 của Luật Công chứng.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đào Quốc V, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K thấy rằng:

Các đương sự trình bày thống nhất, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 thì ông T và bà U có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Mỹ L số tiền 398.420.000 đồng, ngày 02/12/2019 ông T và bà U đã chuyển nhượng thửa đất số 830 tờ bản đồ số 9 diện tích 100m² là tài sản duy nhất cho ông Đào Quốc V bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6643 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ. Ngày 08/01/2020, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 577767. Sau khi chuyển nhượng ông T và bà U không dùng tiền chuyển nhượng trả cho bà Mỹ L nên bà Mỹ L đã yêu cầu vô hiệu hợp đồng.

[5] Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 thì kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật thì các giao dịch liên quan đến tài sản để bảo đảm thi hành án sẽ bị vô hiệu, tài sản vẫn được kê biên để bảo đảm thi hành án, tuy nhiên ông T bà U chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 830 vào thời điểm bản án chưa có hiệu lực pháp luật, khi Toà án thị xã K ban hành Bản án số 66/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 thì quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền trong tổ chức tín dụng, vì vậy việc tuyên vô hiệu hợp đồng cũng chưa có đủ cơ sở. Mặt khác quyền sử dụng đất của bà U ông T có được từ quyết định giao đất ở của Ủy ban nhân dân huyện M theo hình thức các hộ mua trả chậm nhà ở thuộc cụm dân cư kênh 79 xã T huyện M, quyền sử dụng đất này được cấp cho hộ ông Phạm Tấn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 976677 ngày 03/11/2017, vào thời điểm này bà U trình bày ngoài vợ chồng bà và ông T thì thành viên trong hộ gia đình bà còn có hai con đã thành niên.

[6] Tại phiên toà phúc thẩm, ông V trình bày cho rằng, tài sản ông V dùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng và quyền sử dụng đất ông V đã nhận được nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót.

[7] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K, chấp nhận một phần kháng cáo của ông V, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, của Kiểm sát viên tham gia phiên toà, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí phúc thẩm: Ông V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã K.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Quốc V không phải chịu. Hoàn trả cho ông V 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009701 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga