

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 292/2022/DS - PT

Ngày: 08 - 11 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Nguyễn Thành Lập
Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 9 và ngày 08 tháng 11 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: 183/2022/TLPT- DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Nguyễn P, sinh năm: 1989.

Địa chỉ cư trú: Số 52, Đoàn Thị Điểm, khóm 5, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương L1, sinh năm: 1981. Địa chỉ thường trú: số nhà: 45, Lý Thái Tôn, khóm 1, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nơi cư trú: Số 20, Nguyễn Bình, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2020 của bà Phan Thị Nguyễn P (Xin vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Tô Phạm Q1, sinh năm: 1979 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 154, đường Cách Mạng, khóm 8, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông Huỳnh Tiểu L2, sinh năm: 1978 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Chấp hành án tại trại giam K1 Cái Tàu, ấp 7, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Tô Hồng Q2, sinh năm: 1975 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 77-78, đường số 6, Khu Đông Bắc, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà M (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 77, Ngõ Q, khóm 1, phường 9, thành phố C ..

4. Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Nguyễn Tất Thành, khóm 7, phường 1, Tp. Bạc Liêu.

5. Bà Tô Hà M2, sinh năm: 1983 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 284, Ngõ Q, khu p, phường X, thị x, tỉnh Đ .

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà M2:* Ông Lâm Chu Chính, sinh năm: 1952. Địa chỉ cư trú: số nhà: Số 284, Ngõ Quyền, khu phố 4, phường Xuân Thanh, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 (Có mặt).

5. Văn phòng công chứng Trần Mai H (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 26B, Hùng V, khóm 3, phường 7, thành phố C ..

- *Người đại diện theo pháp luật:* Đỗ Thanh Hùng.

6. Phòng công chứng Số 1 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 999A, Trần H, phường 5, thành phố C ..

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Dương Ngọc Tuyết Linh.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Nguyễn P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2021 trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương L1 trình bày:

Ngày 29/5/2018 bà P và bà Q1 hòa giải thành với nhau về nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay, do bà Q1 còn thiếu là 650.000.000 đồng (được TAND thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 16/2018/QĐST-DS ngày 6/6/2018). Sau đó, bà P yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu thi hành Quyết định hòa giải thành nêu trên. Ngày 04/7/2018 Chi cục THADS thành phố Bạc Liêu ra Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số: 267/QĐ-CCTHADS, tiến hành mời các bên lên làm việc và cho thời gian bà Q1 tự nguyện thi hành, sau đó tiến hành các thủ tục xác minh tài sản của bà Q1. Ngày 13/02/2020 Chi cục THA thành phố Bạc Liêu thông báo cho bà P biết tài

sản của bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 là nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Q2 (là chị ruột của bà Q1).

Do nguyên đơn cho rằng bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 chuyển nhượng tài sản cho người khác nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà P, nên bà P khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có tài sản gắn liền với đất lập các ngày 19/3/2018 ký giữa bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2, với Tô Hồng Q2 và Hợp đồng ngày 25/10/2019 ký giữa bà Tô Hồng Q2 với bà Tô Hà M2. Đồng thời, yêu cầu hủy việc đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ đối với bà Tô Hồng Q2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Tô Hà M2, số DB 217385, số vào sổ cấp GCN: CS 01194 ngày 25/02/2021.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Q1 trình bày:

Bà Q1 thừa nhận có nợ bà Phan Thị Nguyễn P và đã thỏa thuận tại Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu như ông L1 trình bày.

Căn nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 804866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 là do vợ chồng bà Q1 và ông L2 nhận chuyển nhượng từ Công ty phát triển nhà Minh Hải vào năm 2005.

Quá trình làm ăn thất bại, vợ chồng bà Q1, ông L2 vay tiền Ngân hàng và thế chấp căn nhà nói trên để làm tài sản bảo đảm. Bà Q1, ông L2 còn nợ tiền vay, nợ tiền hui nhiều người không có khả năng chi trả. Hành vi của ông L2 vi phạm pháp luật, nên ông L2 bị khởi tố bắt tạm giam. Bà Q1, ông L2 đã bán tất cả tài sản hiện có, trong đó có căn nhà và đất số 70A nói trên để khắc phục một phần hậu quả cho người bị hại, giảm nhẹ hình phạt cho ông L2.

Việc ông L2, bà Q1 chuyển nhượng căn nhà và đất số 70A cho bà Q2 là hợp pháp, được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, nên bà Q1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền bà Q1 còn nợ nguyên đơn, bà Q1 sẽ đi làm kiếm tiền thanh toán cho nguyên đơn khi bà Q1 có điều kiện. Ngoài ra, bà Q1 không có ý kiến gì khác. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt ghi ngày 01/6/2022.

Quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Tiểu L2 trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp nêu trên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 804866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ Công ty phát triển nhà Minh Hải vào năm 2005). Trong quá trình làm ăn thất bại, nên vợ chồng ông nợ nhiều người, trong đó có nợ tiền Ngân hàng, nên đã thế chấp căn nhà nói trên để làm tài sản bảo đảm. Vợ chồng ông còn nợ tiền vay, tiền hui nhiều người không có khả năng chi trả. Ngày 08/01/2018 ông bị khởi tố, bắt tạm giam. Và để khắc

phục một phần hậu quả cho các bị hại và các chủ nợ khác nên vợ chồng ông thống nhất chuyển nhượng căn nhà và đất cho chị vợ của ông là bà Tô Hồng Q2 (theo hợp đồng ngày 19/3/2018). Khi ký hợp đồng chuyển nhượng có cán bộ Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi (Nay là Văn phòng công chứng Trần Mai H) đến trại giam Công an tỉnh cùng với điều tra viên. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Trại tạm giam Công an tỉnh Cà Mau. Ông ký nhiều bản hợp đồng trong đó có bản lặn tay điểm chỉ, có bản chỉ ký ghi họ tên. Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Do ông đang chấp hành án, nên ông xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử tại Tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Tô Hồng Q2 trình bày:

Bà Q2 với bà Tô Phạm Q1 là chị em ruột, ông Huỳnh Tiểu L2 là em rể của bà. Vào năm 2017 vợ chồng em gái và em rể bà làm ăn thất bại, bị bể nợ, số tiền nợ khi đó rất lớn, vợ chồng em bà không có khả năng chi trả. Bà và gia đình bà đã hỗ trợ cho vợ chồng em gái trả nợ rất nhiều. Cho dù có hỗ trợ cách mấy thì cũng chỉ hỗ trợ được một phần mà thôi. Tại thời điểm vợ chồng em bà bể nợ căn nhà số 70A, Huỳnh Ngọc Điệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau vợ chồng em bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Bản Việt Chi nhánh Cà Mau. Do không có tiền thanh toán tiền vốn và tiền lãi theo quy định mà để lâu thì Ngân hàng sẽ phát mãi căn nhà để thu hồi nợ, nên em bà hỏi bà có mua lại căn nhà và đất của em không, nếu không mua, thì Ngân hàng cũng phát mãi căn nhà để thu hồi nợ. Trước tình cảnh đó, bà quyết định mua lại căn nhà của em bà, ngày 14/3/2018 bà đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.947.000.000đồng (Hai tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu đồng) để giải chấp, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 804866 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 cho Huỳnh Tiểu L2 và Tô Phạm Q1. Ngày 19/3/2018 bà với em bà đến Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi (Nay là Văn phòng công chứng Trần Mai H) nhờ làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó bà với em bà đã ký tên vào bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Trần Mai H, còn em rể bà do đang bị tạm giam để điều tra nên cán bộ văn phòng công chứng liên hệ với điều tra viên vào nơi giam giữ để cho em rể bà ký tên. Với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Như đã trình bày trên, mặc dù giá chuyển nhượng có hai tỷ đồng, nhưng bà cho thêm em bà nhiều hơn để em trả cho các chủ nợ bên ngoài. Ngày 26/3/2018 bà được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý sang tên bà trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 804866 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016. Bởi vì, vừa phải cho tiền em, vừa phải nhận chuyển nhượng nhà và đất của em, vừa phải đi học nên bà cũng mất khả năng cân đối tài chính dẫn đến có nợ bên ngoài nên ngày 25/10/2019 tại Phòng công chứng số 01 bà chuyển nhượng nhà và đất cho bà Tô Hà M2, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Số 284, Ngõ Q, khu p, phường X, thị x, tỉnh Đ. Bà Tô Hà M2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 217385, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01194 ngày 25/02/2021. Vì những lý do trên, bà xét thấy việc chuyển nhượng giữa bà với bà Q1, ông L2 và việc chuyển nhượng giữa bà với bà M2 đều hợp pháp được pháp luật công nhận, nên không có lý do gì nói bà Q1 tâu tán tài sản. Chính vì vậy, bà không đồng ý đối với các yêu cầu của bà Phan Thị Nguyễn P. Do điều kiện bận đi học và công tác, của bà nên bà xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử tại Tòa.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu ông Lê Thanh Nhân trình bày:

Ngày 02/7/2018 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (gọi tắt Thi hành án Bạc Liêu) có nhận đơn yêu cầu Thi hành án của ông Trương L1 là đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Nguyễn P văn bản ủy quyền ngày 15/6/2018) yêu cầu Thi hành án số tiền 650.000.000đồng và lãi suất trong giai đoạn thi hành án. Quá trình thi hành án, Thi hành án Bạc Liêu đã tiến hành xác minh tài sản của bà Q1 nhiều lần. Qua xác minh kết quả cho thấy bà Tô Phạm Q1 người phải thi hành án không có tài sản nào để thi hành án nên Thi hành án Bạc Liêu ra Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số: 06/QĐ –CCTHADS ngày 22/02/2020. Bà P khởi kiện bà Q1, ông xét thấy cơ quan của ông không liên quan đến vụ án, nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công tác của đơn vị, nên ông xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử tại Tòa.

Quá trình giải quyết vụ án bà Tô Hà M2 và tại phiên tòa ông Lâm Chu Chính là người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Hà M2 trình bày:

Vào năm 2019 bà M2 có nhu cầu mua nhà nên khi biết bà Tô Hồng Q2 muốn chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, bà M2 với bà Q2 gặp nhau và đi đến thỏa thuận bà Q2 chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại số 70A cho bà M2. Ngày 25/10/2019 tại Phòng công chứng số 01. Bà M2 với bà Q2 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà với giá chuyển nhượng 3.500.000.000đồng (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng). Sau khi nhận chuyển nhượng bà M2 tiến hành thủ tục xin giấy phép cải tạo, sửa chữa nhà ở và được ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy phép cải tạo, sửa chữa nhà ở số 1015/GPSC ngày 18/11/2019, có hồ sơ xin phép xây dựng sửa chữa cải tạo tháng 11/2019. Khi đã hoàn tất các thủ tục bà M2 tiến hành thuê nhà thầu sửa chữa toàn bộ căn nhà, nhà thầu đập bỏ toàn bộ nhà cũ xây dựng mới hoàn toàn căn nhà của bà M2, chỉ còn giữ lại nền móng cũ. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà M2 với bà Q2 được thực hiện đúng theo quy định. Phần nhà và đất bà M2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 217385, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01194 ngày 25/02/2021 cấp cho Tô Hà M2.

Nay bà M2 không đồng ý đối với các yêu cầu nêu trên của bà P, vì theo bà M2 việc bà M2 nhận chuyển nhượng nhà và đất từ bà Tô Hồng Q2 là hợp pháp. Toàn bộ căn nhà và đất bà M2 đã được cơ quan chuyên môn cấp Giấy phép cho sửa chữa nâng cấp. Căn nhà hiện bà M2 đang quản lý, sử dụng từ khi chuyển

nhượng cho đến nay. Còn việc tranh chấp mà Tòa án đang thụ lý là tranh chấp giữa các chủ trước không liên quan đến bà M2.

Quá trình giải quyết vụ án Phòng công chứng số 1, bà Dương Ngọc Tuyết Linh trình bày:

Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất do Công chứng viên Phòng công chứng số 01 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Hồ Minh C, ông Huỳnh Tiểu L2, bà Tô Hồng Q2, đại diện UBND thành phố Cà Mau, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Bạc Liêu, Văn phòng công chứng Trần Mai H, Phòng công chứng số 1 trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng ông Hồ Minh C, ông Huỳnh Tiểu L2, bà Tô Hồng Q2, đại diện UBND thành phố Cà Mau, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Bạc Liêu, Phòng công chứng số 1 xin xét xử vắng mặt và gửi văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn đại diện UBND thành phố Cà Mau, Văn phòng công chứng Trần Mai H không gửi văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu khởi kiện:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2018 giữa bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 với bà Tô Hồng Q2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2019 giữa bà Tô Hồng Q2 với bà Tô Hà M2.

Hủy ghi biến động chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Q2 ngày 26/3/2018 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 804866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 cấp cho ông Huỳnh Tiểu L2, bà Tô Phạm Q1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 217385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/02/2021 cấp cho bà Tô Hà M2.

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

Ngày 03 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22-9-2022, ông Trương L1 đại diện cho nguyên đơn gửi “Đơn trình bày căn cứ chỉ tiết kháng cáo của nguyên đơn” tiếp tục đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu không sửa án được đề nghị hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lâm Chu Chính đại diện bà Tô Hà M2 trình bày việc bà M2 nhận chuyển nhượng tài sản là đúng pháp luật, ngay tình; yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, 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 bị đơn. 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 các đương sự được thực hiện theo luật định. Đối với bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; các văn phòng công chứng đều có đơn xin xin xử vắng mặt; người đại diện cho nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên xử ngày 23-9-2022, nên việc xét xử vắng mặt đối với các đương sự được thực hiện theo luật định. Việc tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm được mở lại theo quy định tại Điều 259, 304 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 03-01-2018 bà P khởi kiện bà Q1 đòi số tiền 650.000.000 đồng. Vụ việc hòa giải thành, nên ngày 6.6.2018 TAND thành phố Bạc Liêu ra Quyết định công nhận kết quả hòa giải. Quá trình xác minh tài sản thi hành án, ngày 13/02/2020 Chi cục THA thành phố Bạc Liêu thông báo cho bà P biết tài sản của bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 là nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Q2. Đến ngày 25-10-2019 bà Tô Hồng Q2 chuyển nhượng tài sản nhà và đất nêu trên cho bà Tô Hà M2 quản lý, sử dụng đến nay. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng tài sản nêu trên nhằm mục đích tẩu tán, không trả nợ cho nguyên đơn, nên đã yêu cầu hủy: Hợp đồng ngày 19/3/2018, (giữa bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 với Tô Hồng Q2); Hợp đồng ngày 25/10/2019 (giữa bà Tô Hồng Q2 với bà Tô Hà M2). Quá trình giải quyết vụ án, phía bà Q1, bà Q2, ông L2, bà M2 đều không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đều cho rằng việc chuyển nhượng tài sản trên là hợp pháp.

[3] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2018 giữa bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 với bà Tô Hồng Q2 chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 804866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 được thực hiện bởi Công chứng viên Văn phòng công chứng

Trần Mai H. Về hình thức và nội dung của hợp đồng các bên thực hiện đúng theo quy định. Khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì căn nhà này không có tranh chấp, không bị kê biên thực hiện nghĩa vụ dân sự khác; các bên đều thừa nhận tự nguyện xác lập và ký kết tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương. Ông L2 được công chứng viên vào trại giam tỉnh để cho ông L2 thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, ký tên vào hợp đồng nên việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Khi nhận chuyển nhượng căn nhà, thì căn nhà này cũng được thế chấp tại Ngân hàng, vào ngày 14-3-2019, bà Q2 đã nộp số tiền 2.947.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm bốn mươi bảy triệu đồng) vô chuộc tài sản xóa thế chấp nhận chuyển nhượng tài sản này (Bút lục 52). Như vậy, khi chưa thực hiện việc chuyển nhượng thì tài sản này cũng thuộc quyền nhận thế chấp của Ngân hàng, chứ không phải của vợ chồng ông L2, bà Q1. Nguyên đơn cho rằng ông L2, bà Q1 tẩu tán tài sản nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi bà Q1 với nguyên đơn có Quyết định thỏa thuận trả nợ vào tháng 6/2018, còn việc thực hiện chuyển nhượng vào tháng 3/2018, việc thực hiện chuyển nhượng trước đó 03 tháng. Vì vậy, bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi biến động Tô Hồng Q2 như đã nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được lập ngày 25/10/2019 giữa bà Tô Hồng Q2 với bà Tô Hà M2 chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại số 70A, Huỳnh Ngọc Diệp, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 804866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 cấp cho ông Huỳnh Tiểu L2, bà Tô Phạm Q1 ghi biến động chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Q2 ngày 26/3/2018. Về hình thức và nội dung của hợp đồng các bên thực hiện đúng theo quy định. Khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì căn nhà và đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà Q2 (ghi biến đổi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nhà và đất không có tranh chấp, không bị kê biên thực hiện nghĩa vụ dân sự khác, các bên đều thừa nhận tự nguyện xác lập và ký kết tại Phòng công chứng số 1. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Qua xác minh, bà M2 không có mối quan hệ gì đối với bà Q1, bà Q2, ông L2. Khi bà có nhu cầu mua, thấy có người chuyển nhượng và người đó có đủ quyền theo quy định, họ thực hiện hành vi một cách tự nguyện, đúng trình tự luật định.

[4] Đối với Bản án hình sự sơ thẩm số: 02/2019/HS-ST ngày 11-01-2019 của TAND tỉnh Cà Mau buộc ông Huỳnh Tiểu L2, bà Tô Phạm Q1 phải thanh toán cho các bị hại số tiền còn lại là 81.190.000 đồng, qua xác minh kết quả thi hành án, thể hiện trước khi xét xử vụ án hình sự phía ông L2 đã khắc phục, bồi thường 350.000.000 đồng, số tiền còn lại 81.190.000 đồng ông L2 chưa có điều kiện thi hành án, các bị hại trong vụ án này cũng không ai khiếu nại gì về việc chuyển

nhượng tài sản nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cnh đại diện cho bà M2 phát biểu tự nguyện nộp 81.190.000 đồng để thi hành án cho ông L2. Xét vấn đề ông Cnh đề xuất không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này.

[4.1] Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 hướng dẫn Luật THA, quy định: “*Kể từ thời điểm Bản án, Quyết 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 không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án...*”. Qua đối chiếu các quy định pháp luật có liên quan, thì tài sản nêu trên các bên chuyển nhượng không vi phạm vào điều cấm của pháp luật, nên không có cơ sở xác định các giao dịch trên vô hiệu hoặc phải hủy. Từ đó, xét án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần 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: Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp theo quy định khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 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. Án phí phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 14 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 Phan Thị Nguyễn P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2022/DS-ST ngày 21-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về các yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/2018 giữa bà Tô Phạm Q1, ông Huỳnh Tiểu L2 với bà Tô Hồng Q2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2019 giữa bà Tô Hồng Q2 với bà Tô Hà M2; Hủy ghi biến động chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Q2 ngày 26/3/2018 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 804866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/3/2016 cấp cho ông Huỳnh Tiểu L2, bà Tô Phạm Q1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DB 217385 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/02/2021 cấp cho bà Tô Hà M2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Phan Thị Nguyễn P phải chịu án phí 300.000 đồng, bà P đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001854 ngày 19/5/2020 và biên lai thu số 0000113 ngày 27/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, bà P được hoàn lại 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bà Phan Thị Nguyễn P phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai thu số 0001671 ngày 04/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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

