

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 119/2021/DS-PT

Ngày: 04-6-2021.

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ và
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- TH1nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng M; ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 341/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ng, sinh năm 1969, cư trú tại: xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Ng: Bà Lê Thị D, sinh năm 1977, cư trú tại: Phường B, tH1nh phố TN, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 08-01-2021. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H; bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1966. Cùng cư trú tại: xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Ông H đã chết trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H, gồm: Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1966; chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1, sinh năm 1995. Cùng cư trú tại: xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (bà H1, chị L1 yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; ông Đỗ Xuân Bình, sinh năm 1962. Cùng cư trú tại: xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thu Hiền, sinh năm 1989; anh Trương Tấn Công, sinh năm 1987. Cùng cư trú tại: Tổ 1, ấp 2, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (chị Hiền có mặt, anh Công yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1, sinh năm 1995, cư trú tại: Tổ 2, ấp 4, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt).

+ Ngân hàng A, địa chỉ trụ sở: Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D1, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Tấn D2, Phó trưởng phòng, Phòng giao dịch TC, Chi nhánh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 05-5-2020. (có mặt)

+ Ngân hàng B; địa chỉ trụ sở: quận HK, Thành phố H1 Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức Th3, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T1, Phó giám đốc Ngân hàng B, Chi nhánh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 20-6-2019. (có mặt)

+ Ngân hàng C: Địa chỉ trụ sở chính: quận BĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th1, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Hoàng Th2, Trưởng phòng Phòng Kế hoạch kinh doanh, Ngân hàng C, Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 09-10-2020. (có mặt)

+ Văn phòng Công chứng Bùi Văn H3, địa chỉ trụ sở: thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H3, Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Đinh Văn H4, sinh năm 1956, cư trú tại: Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 09-9-2020. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Ng là nguyên đơn.

NỘI D V U ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị Ng và người đại diện theo ủy quyền của bà Ng trong giai đoạn xét xử sơ thẩm là bà Nguyễn Thị H5 trình bày:

Bà Đỗ Thị H1 là chị ruột của bà Đỗ Thị Ng, trong năm 2012, bà Ng cho bà H1 và chồng bà H1 là ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H vay tiền nhiều lần, không thể chấp tài sản. Do ông H, bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 02-01-

2019, bà Ng khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông H, bà H1 đã tẩu tán tài sản bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

+ Ngày 10-01-2019, lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M (là chị ruột của bà Ng và bà H1) diện tích 1.277,3 m² đất ở và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 656, tờ bản đồ số 59.

+ Ngày 17-01-2019, lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị M 1.041,4 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 543, tờ bản đồ số 59.

Hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2 (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H3).

Vụ án bà Ng khởi kiện ông H, bà H1 đòi nợ đã được xét xử sơ thẩm vào ngày 29-5-2019, theo Bản án số: 35/2019/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện TC, nội D buộc ông H, bà H1 trả cho bà Ng 343.350.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông H, bà H1 kháng cáo kéo dài thời gian để chuyển nhượng 978,1 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 59, cho vợ chồng anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H2. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Quang Chiêu (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4) vào ngày 24-6-2019.

Toàn bộ 03 phần đất nêu trên người nhận chuyển nhượng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông H, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông Bình, bà M, anh C, chị H2 thì bà Ng đều có gửi đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nhưng Tòa án cho rằng không có căn cứ và trong thời gian kháng cáo nên không nhận đơn.

Bản án phúc thẩm số: 205/2019/DS-PT ngày 04-9-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tuyên sửa Bản án sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST về tiền lãi nên số tiền buộc ông H, bà H1 trả cho bà Ng là 317.575.000 đồng.

Bà Ng nộp đơn yêu cầu thi hành Bản án phúc thẩm số: 205/2019/DS-PT thì ông H, bà H1 không còn tài sản để thi hành.

Vì vậy, bà Ng khởi kiện ông H, bà H1 yêu cầu như sau:

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Hợp đồng ngày 10-01-2019 giữa ông H, bà H1 với ông B, bà M; hợp đồng ngày 17-01-2019 giữa ông H, bà H1 với bà M; hợp đồng ngày 24-6-2019 giữa ông H, bà H1 với anh C, chị H2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02785, diện tích 1.277,3 m², tại thửa đất số 656, tờ bản đồ số 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21-01-2019 cho ông B, bà M đứng tên; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02810, diện tích 1.041,4 m², tại thửa đất số 543, tờ bản đồ số 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29-01-2019 cho bà M đứng tên; hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03230, diện tích 978,1 m², tại thửa đất số 544, tờ bản đồ số 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-7-2019 cho anh C, chị H2 đứng tên.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H trình bày:

Ông và vợ là Đỗ Thị H1 đã chuyển nhượng hết nhà, đất cho ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M, anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H2 nhưng số tiền chuyển nhượng có được ông dùng trả nợ Ngân hàng, giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho bên nhận chuyển nhượng; trừ nợ vay cho bà M, anh C, chị H2; chữa bệnh cho bà H1 vì bà H1 bị ung thư nhiều năm.

Mặc khác, số tiền vay của bà Ng chỉ còn nợ 10.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm buộc trả 317.575.000 đồng ông không chấp nhận và đang gửi đơn yêu cầu giải quyết theo thủ tục giám đốc thẩm.

Việc chuyển nhượng đất của ông là hợp pháp, ông không trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

- Bị đơn Bà Đỗ Thị H1 trình bày: Bà là vợ ông H, thống nhất theo ý kiến ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M trình bày:

Ngày 10-02-2018, ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà và chồng bà là ông Đỗ Xuân B 1.277,3 m² đất, thuộc thửa 656, tờ bản đồ số 59, với giá 800.000.000 đồng, bao gồm đất, nhà và tài sản trên đất, đến ngày 10-01-2019 công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2, ngày 21-01-2019 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện đang thế chấp tại Ngân hàng A, tại Phòng giao dịch TC, thuộc Chi nhánh Tây Ninh để vay số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 15-02-2018, ông H, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà 1.041,4 m², thửa số 543, tờ bản đồ số 59, với giá 550.000.000 đồng, đến ngày 17-01-2019 công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2 đến ngày 29-01-2019 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện đang thế chấp tại Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh để vay số tiền 100.000.000 đồng. Phần đất này bà đứng tên một mình không có tên ông Bình vì dự định sau này sẽ cho con riêng của bà.

Vợ chồng bà đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1 như sau: Trừ số nợ ông H, bà H1 vay của vợ chồng bà 1.000.000.000 đồng; trả 350.000.000 đồng cho Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 1.277,3 m²; trả 100.000.000 đồng cho Ngân hàng C, Phòng giao dịch huyện TC để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 1.041,4 m².

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên, vợ chồng bà trồng cây cao su giống, sửa mái tole của ngôi nhà, đổ thêm xi măng cái giếng khoan và

cho ông H, bà H1 thuê lại ngôi nhà trên phần đất 1.277,3 m² từ tháng 5 năm 2019 đến nay với giá 1.500.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà đã trả đủ H1ng tháng.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng vì việc nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, việc chuyển nhượng đã được thực hiện từ năm 2018, khi đó bà Ng chưa khởi kiện; tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà thì ông H, bà H1 còn một phần đất khác, tức là phần đất sau này chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3.

Đối với việc cho ông H, bà H1 thuê nhà thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân B1 trình bày:
Ông là chồng bà H1, thống nhất theo yêu cầu của bà H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thu H3 trình bày:

Ngày 20-6-2019, chị và chồng chị là anh Trương Tấn C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 phần đất ngang 18 m, dài 45 m, với giá 369.000.000 đồng. Do đất của ông H, bà H1 có chiều dài hơn 45 m nên hai bên thỏa thuận là sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng chị phải sang tên lại phần đất ngoài phạm vi ngang 18 m, dài 45 m cho con gái của ông H, bà H1 là chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1, thỏa thuận này chỉ nói miệng với nhau.

Ngày 24-6-2019, hai bên đến Văn phòng Công chứng Hà Quang Chiêu ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông H, bà H1 là 978,1 m², thửa 544, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại: Ấp 4, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Cũng trong năm 2019 vợ chồng chị được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay Ngân hàng cho đến ngày 20-02-2020 làm thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho chị L1 phần diện tích nằm ngoài kích thước chiều dài 45 m như đã thỏa thuận nên diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng chị đứng tên là 809,9 m², tách thửa 729, tờ bản đồ số 59. Ngày 05-3-2020 chị thế chấp cho Ngân hàng A, tại Phòng giao dịch huyện TC để vay số tiền 320.000.000 đồng.

Phần đất chuyển nhượng trong phạm vi theo chiều dài 45 m như thỏa thuận thì ngay sau khi nhận chuyển nhượng chị đã làm hàng rào, trồng cây lâu năm phần chuyển nhượng lại cho chị L1 thì từ trước đến nay ông H, bà H1 vẫn sử dụng.

Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng vì việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng chị là hợp pháp; việc ông H, bà H1 nợ tiền của bà Ng chị hoàn toàn không biết và không có nghĩa vụ phải biết.

Nếu Tòa án buộc phải hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết trả cho vợ chồng chị giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thực tế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Tấn C trình bày:
Anh là chồng chị H3, thống nhất theo yêu cầu của chị Hiền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1, do ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H là người đại diện theo ủy quyền trong giai đoạn xét xử sơ thẩm trình bày:

Anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 chuyển nhượng cho chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1 là con ruột của ông và bà H1 168,2 m² đất trong diện tích 978,1 m² mà vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh C, chị H3 vì đó là phần nằm ngoài khuôn viên ngang 18 m, dài 45 m theo thỏa thuận. Có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng vào ngày 06-02-2020, tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn H2.

Theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông và anh C, chị H3 là không tính tiền chuyển nhượng nhưng anh C, chị H3 có yêu cầu chị L1 giao 20.000.000 đồng chi phí cho việc chuyển nhượng và chị L1 đã giao.

Sau khi được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị L1 đã thế chấp cho Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC để vay tiền, nợ vay chưa trả.

Việc chị L1 nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Nếu Tòa án buộc phải hủy hợp đồng chuyển nhượng thì chị L1 yêu cầu anh C, chị H trả lại giá trị đất theo giá thực tế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A, do ông Dương Tấn D2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Anh Trương Tấn C và chị Nguyễn Thu H3 có vay của Ngân hàng A, Phòng giao dịch huyện TC, tỉnh Tây Ninh số tiền 320.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số: LD2006300650, ngày 05-3-2020, thời hạn vay 48 tháng, thời điểm trả hết nợ là ngày 05-8-2022, dư nợ đến ngày 05-5-2020 là 316.732.448 đồng. Tài sản thế chấp là 809,9 m² đất, thửa 729, tờ bản đồ 59, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03915 ngày 20-02-2020, anh C và chị H3 đứng tên, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01317313.1.2 ngày 05-3-2020. Hợp đồng vay và thế chấp ký kết đúng quy định pháp luật, anh C và chị H3 không vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng không tranh chấp,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B do ông Lê Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Xuân B vay của Ngân hàng B, tại Phòng giao dịch huyện TC, thuộc Chi nhánh Tây Ninh số tiền 300.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số: 869004989902 ngày 14-02-2020, hạn trả là ngày 15-02-2021, tài sản thế chấp là 1.277,3 m² đất, thửa 656, tờ bản đồ số 59, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02785 ngày 21-01-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tây Ninh cấp, bà M, ông B đứng tên, đất tọa lạc tại: Ấp 4, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 19021718 ngày 19-02-2020, có đăng ký thế chấp.

Ngân hàng không tranh chấp với bà M và ông B về hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp, khi đến hạn trả nợ nếu bà M, ông Bình không trả thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, việc cho vay và nhận thế chấp tài sản là hợp pháp, yêu cầu Tòa án bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân C do ông Vương Hoàng Th1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Xuân B vay của Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh 100.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số: 5705-LAV-202003432, ngày 29-7-2020, thời hạn trả là đến ngày 11-7-2021. Tài sản bà M và ông B giao cho Ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ là 1.041,4 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02810 ngày 29-01-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà M đứng tên. Tổng nợ vay đến ngày 15-9-2020 là 101.041.000 đồng, trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng, nợ lãi là 1.041.000 đồng.

Chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1 vay tại Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh 85.000.000 đồng, theo 02 hợp đồng tín dụng, gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số: 5705LAV20202000945 ngày 09-3-2020, số tiền vay 80.000.000 đồng, hạn trả ngày 11-02-2022.

+ Hợp đồng tín dụng số: 5705LAV20202001032 ngày 09-3-2020, số tiền vay 5.000.000 đồng, hạn trả ngày 11-02-2021.

Tính đến ngày 22-7-2020, chị L1 còn dư nợ trong 02 hợp đồng nêu trên là 57.148.000 đồng, trong đó gồm 55.000.000 đồng nợ gốc và 2.148.000 đồng tiền lãi.

Tài sản chị L1 giao cho Ngân hàng giữ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho 02 khoản vay nêu trên là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS03909 ngày 20-02-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tây Ninh cấp, chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1 đứng tên, diện tích 168,2 m², thửa 730, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại: Ấp 4, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ theo Nghị định số: 55/2015/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2015, của Chính phủ, về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn, trường hợp vay dưới 200.000.000 đồng không lập hợp đồng thế chấp nhưng tài sản người vay đã giao cho Ngân hàng giữ vẫn là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng vì Ngân hàng cho vay và nhận tài sản bảo đảm nợ vay của ông Bình, bà M, chị L1 là ngay tình, đúng pháp luật; ông B, bà M, chị L1 không vi phạm nghĩa vụ với Ngân hàng, các khoản vay chưa đến hạn trả nợ nên Ngân hàng không khởi kiện.

Yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bùi Văn H2 do ông Đinh Văn H5 đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:

Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4 khi mới thành lập có tên gọi là Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2, sau đổi thành Văn phòng Công chứng Hà Quang Chiêu, nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4.

Văn phòng có công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Hợp đồng ngày 10-01-2019, giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân Bình, bà Đỗ Thị M; Hợp đồng ngày 17-01-2019 giữa ông H, bà H1 với bà M; Hợp đồng ngày 24-6-2019 giữa ông H, bà H1 với anh Trương Tấn Công, chị Nguyễn Thu H3 Hợp đồng ngày 06-02-2020 giữa anh Công, chị Hiền với chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1.

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đã nộp hồ sơ yêu cầu công chứng và xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan. Giấy tờ, thủ tục các bên xuất trình đầy đủ, hợp pháp, người tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự, phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng và Công chứng viên chứng nhận hợp đồng không nhận được bất cứ yêu cầu ngăn chặn thực hiện giao dịch của cơ quan chức năng có thẩm quyền hoặc thông tin tranh chấp, khiếu nại đối với các thửa đất chuyển nhượng, Văn phòng Công chứng không có căn cứ xác định ông H, bà H1 tẩu tán tài sản để từ chối yêu cầu công chứng.

Căn cứ theo Luật Công chứng hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan thì việc công chứng 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

- Căn cứ Điều 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai; Điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng đối với ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Hợp đồng công chứng ngày 10-01-2019 giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M, tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2 (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4), đối với diện tích đất 1.277,3 m², thửa 656, tờ bản đồ 59.

Hợp đồng công chứng ngày 17-01-2019 giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 với bà Đỗ Thị M, tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2 (nay

là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4), đối với diện tích đất 1.041,4 m², tại thửa 543, tờ bản đồ 59.

Hợp đồng công chứng 24-6-2019 giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 với anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 tại Văn phòng Công chứng Hà Quang Chiêu (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4), đối với diện tích đất 978,1 m², thửa 544, tờ bản đồ 59

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02785 ngày 21-01-2019, diện tích 1.277,3 m², thửa 656, tờ bản đồ 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M đứng tên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02810 ngày 29-01-2019, diện tích 1.041,4 m², thửa 543, tờ bản đồ 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà Đỗ Thị M đứng tên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03230 ngày 08-7-2019, diện tích 978,1 m², thửa 544, tờ bản đồ 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 đứng tên.

Các phân đất nêu trên tọa lạc tại: xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

+ Ghi nhận Ngân hàng B không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã ký kết với ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M.

+ Ghi nhận Ngân hàng A không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã ký kết với anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3.

+ Ghi nhận Ngân hàng C không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã ký kết với ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1.

Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị Ng phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Ng phải chịu 300.000 đồng.

Vào ngày 06-11-2020, bà Đỗ Thị Ng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 đối với 978,1 m² đất vì là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích ông H, bà H1 tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ vay cho bà.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H chết vào ngày 09-02-2021, cha ruột ông H là ông Nguyễn C2 đã chết vào ngày 02-6-2019, mẹ ruột ông H là bà Nguyễn Thị Kim Ng2 đã chết vào ngày 08-9-2011, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà Đỗ Thị H1 vợ ông H cũng là đồng bị đơn trong vụ án; chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1 là con gái ruột của ông H cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Lê Thị D là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Ng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Ng, bổ sung yêu cầu kháng cáo là do trong 978,1 m² đất mà ông H, bà H1 chuyển nhượng cho anh C, chị H3 có 168,2 m² anh C, chị H3 đã chuyển nhượng cho chị L1 nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất 168,2 m² giữa anh Công, chị H3 và chị L1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị L1.

+ Bà H1 vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H.

+ Chị L1 vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến là yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh C, chị H sang cho chị để mẹ chị là bà H1 có chỗ ở vì bà H1 không còn tài sản.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội Dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Ng, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3, đối với phần đất 978,1 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH46143 ngày 05-9-2012, ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H và bà Đỗ Thị H1 đứng tên vô hiệu do giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà H1 đối với bà Ng, trong đó có 168,2 m² anh C, chị H3 đã chuyển nhượng cho chị L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Bà Đỗ Thị H1, chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1, bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Xuân B, anh Trương Tấn C, ông Đinh Văn H2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Ng về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3, thấy rằng:

Cả ông H, bà H1 và anh C, chị H3 thừa nhận tuy diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 978,1 m² là diện tích toàn bộ phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng chỉ chuyển nhượng 45 m tính theo chiều dài, tương đương diện tích 809,9 m², phần dư ra phải trả lại và đã sang tên cho con gái sống

chung nH1 với ông H, bà H1 là chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 với diện tích 168,2 m².

- Xét việc chuyển nhượng phần 809,9 m² đất giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H3, thấy rằng:

+ Về hình thức: Hợp đồng đã được công chứng vào ngày 24-6-2019, tại thời điểm công chứng không có yêu cầu hay văn bản nào của cơ quan, tổ chức, cá nhân về việc ngừng chuyển dịch. Người chuyển nhượng đất là ông H, bà H1 chưa phát sinh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Ng, bà Ng cũng không có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngừng chuyển dịch tài sản của ông H, bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ng và người đại diện theo ủy quyền của bà Ng nêu lý do của việc không yêu cầu là vì trong thời gian kháng cáo bản án kiện ông H, bà H1 đòi nợ nên bà Ng không biết yêu cầu thế nào, gửi ai, lý do này không phải là lý do chính đáng. Việc chuyển nhượng đất tuân thủ về hình thức, có hiệu lực theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự.

+ Về nội dung: Giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H không có quan hệ thân thích, thực tế có chuyển nhượng, đã trả đủ tiền, giao đất cho anh C, chị H3 sử dụng từ tháng 6 năm 2019 đến nay, khi chuyển nhượng là đất trống, anh Công, chị H3 đã trồng cây lâu năm. Giá chuyển nhượng 369.000.000 đồng, phù hợp với giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, phù hợp với số tiền tính theo giá mét ngang mặt tiền theo lời khai của ông H, chị H3 và theo thông lệ ở địa phương.

Cả ông H, bà H1 và anh C, chị H3 khai thống nhất nhau là trước khi công chứng hợp đồng đã trả 200.000.000 đồng nhưng thực tế giao 140.000.000 đồng vì trừ nợ vay 60.000.000 đồng. Ông H khai dùng 140.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất để trả Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để sang tên cho anh C, chị H3. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ chứng minh vấn đề này là thiếu sót nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục. Theo các chứng từ giao dịch và phiếu xuất kho do Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC cung cấp thì vào tháng 6 năm 2019 ông H, bà H1 đã trả cho Ngân hàng tất nợ 105.369.000 đồng và Ngân hàng xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH46143 ngày 05-9-2012, chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng cho anh Công, chị Hiền.

Ông H khai số tiền chuyển nhượng đất sau khi trả nợ Ngân hàng, trừ 60.000.000 đồng nợ vay của anh C, chị H số còn lại chi phí trị bệnh ung thư cho bà H1 là có thật, phù hợp theo chứng từ điều trị bệnh của bà H1.

Việc ông H, bà H1 có trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Ng trong số tiền chuyển nhượng đất còn lại hay không thuộc trách nhiệm của anh C, chị H3. Việc nhận chuyển nhượng đất của anh C, chị H đối với 809,9 m² nêu trên

là hợp pháp, ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự, được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 809,9 m² giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H3.

- Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 168,2 m², giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H3; giữa anh C, chị H3 và chị Nguyễn Ngô Trịnh Thùy L1, thấy rằng:

Ông H, bà H1 và anh C, chị H3 đều thống nhất việc chuyển nhượng diện tích 168,2 m² đất là không có thật, chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng vì đất thực tế có chiều dài hơn 45 m nhưng chỉ chuyển nhượng theo chiều dài 45 m, phần 168,2 m² nằm ngoài phạm vi đất chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Tại thời điểm anh C, chị H3 chuyển trả phần đất 168,2 m² thì Bản án phúc thẩm số: 205/2019/DS-PT ngày 04-9-2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực thi H1nh, đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà H1 đối với bà Ng. Thay vì phải chuyển trả cho ông H, bà H1 nhưng các bên thỏa thuận chuyển từ anh C, chị H3 sang cho chị L1 là con ruột ông H, bà H1 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi H1nh án của ông H, bà H1 đối với bà Ng.

Giao dịch chuyển nhượng giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H3, sau đó là giữa anh C, chị H3 và chị L1 đối với phần đất 168,2 m² là giả tạo vì thực tế không có việc chuyển nhượng, từ khi ông H, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh C, chị H3 978,1 m² thì anh C, chị H3 chỉ làm hàng rào và sử dụng 809,9 m², phần 168,2 m² còn lại ông H, bà H1 vẫn sử dụng trồng cao su và ươm cao su giống cho đến nay.

Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 20.000.000 đồng là không đúng giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, chị L1 thừa nhận thực chất không có việc chị L1 trả tiền chuyển nhượng đất mà chỉ giao 20.000.000 đồng cho anh C, chị H3 chi phí thủ tục sang tên đất cho chị L1.

Giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh C, chị H3 và chị L1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản đối với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H3; giữa anh C, chị H3 và chị L1 đối với 168,2 m² đất nêu trên là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nhưng lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng về phần này là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Bà Ng kháng cáo phần này là có căn cứ.

Trong hợp đồng ghi tiền chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng, hợp đồng đã thực hiện xong, anh C, chị H3 cho rằng không có việc chị L1 giao 20.000.000 đồng là không có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì *giao dịch dân sự vô hiệu không phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên ngay tại thời điểm giao dịch, hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận nên anh C, chị H3 phải trả cho chị L1 20.000.000 đồng.*

Đất chuyển nhượng là của ông H, bà H1 và thực tế từ trước đến nay ông H, bà H1 sử dụng, tài sản trên đất là cây trồng của ông H, bà H1 nên không phát sinh nghĩa vụ giao trả tài sản đối với anh Công, chị Hiền.

[3] Xét về việc chị L1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 168,2 m² cho Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Tại thời điểm thế chấp chị L1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không bị tranh chấp, không bị kê biên cưỡng chế thi hành án, Ngân hàng không lập hợp đồng thế chấp tài sản là do thực hiện theo Nghị định số: 55/2015/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2015, của Chính phủ, về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn, trường hợp vay dưới 200.000.000 đồng có thể không lập hợp đồng thế chấp nhưng tài sản người vay đã giao cho Ngân hàng giữ vẫn là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Tuy giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh C, chị H3 và chị L1 bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nhưng Ngân hàng không biết, việc Ngân hàng nhận tài sản bảo đảm là hợp pháp, thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự nên được pháp luật bảo vệ.

[4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần 168,2 m² đất nêu trên hiện chị L1 đứng tên nhưng là đất của ông H, bà H1 và đã tách khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C, chị H3 nên kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chị L1 sang cho bà H1 và người thừa kế của ông H sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay của chị L1 theo 02 hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh và chị L1.

[5] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ng, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 và anh C, chị H3; giữa anh C, chị H3 và chị L1 đối với phần đất 168,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03909 ngày 20-02-2020, chị L1 đứng tên là vô hiệu. anh C, chị H3 phải trả cho chị L1 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03909 cấp cho chị L1 là cấp thông qua giao dịch chuyển nhượng, được xử lý cùng với việc xử lý giao dịch, không phải là quyết định hành chính cá biệt nên không thuộc trường hợp Tòa án phải tuyên hủy.

[6] Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa phần án phí sơ thẩm:

- Vì yêu cầu khởi kiện của bà Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C, chị H3 và chị L1 được Tòa án chấp nhận nên anh C, chị H3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

- Bà Ng phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận như bản án sơ thẩm đã quyết định, bà Ng không kháng cáo.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nhưng đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Ng là chưa phù hợp theo như phân tích nêu trên.

[9] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bà Ng được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 bà Ng không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Ng về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 168,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 03909 ngày 20-02-2020, chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 đứng tên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Ng về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 809,9 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03915 ngày 20-02-2020, anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 đứng tên.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh phần có kháng cáo, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng đối với ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 về việc yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 do Văn phòng Công chứng Hà Quang Chiêu (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4) công chứng ngày 24-6-2019, đối với phần diện tích đất 809,9 m², thửa 729, tờ bản đồ 59, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03915 ngày 20-02-2020, anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03230 ngày 08-7-2019, diện tích 978,1 m², thửa 544, tờ bản đồ 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H đứng tên.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng đối với ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 về việc yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3; giữa anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 và chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 đối với phần đất 168,2 m², thửa 730 (thửa trước khi chuyển nhượng là 544), tờ bản đồ 59, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 03909 ngày 20-02-2020, chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 đứng tên:

+ Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H do Văn phòng Công chứng Hà Quang Chiêu (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4) công chứng ngày 24-6-2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H và chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 do Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4 công chứng ngày 06-02-2020, đối với phần đất 168,2 m², thửa 730 (thửa trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị L1 là thửa 544), tờ bản đồ 59, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03909 ngày 20-02-2020, chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 đứng tên là vô hiệu do giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 đối với bà Đỗ Thị Ng theo Bản án Dân sự phúc thẩm số: 205/2019/DS-PT ngày 04-9-2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H phải trả lại cho chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

+ Diện tích 168,2 m² đất nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H và bà Đỗ Thị H1.

+ Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 03909 ngày 20-02-2020, chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 đứng tên sang cho bà Đỗ Thị H1 và người thừa kế của ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H là bà Đỗ Thị H1 và chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 đứng tên sau khi chị L1 thực hiện xong nghĩa vụ bảo đảm trả nợ vay của chị L1 cho Ngân hàng C, tại Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng tín dụng số: 5705LAV20202000945 ngày 09-3-2020 và Hợp đồng tín dụng số: 5705LAV20202001032 ngày 09-3-2020, theo quyết định của bản án và khi bà Đỗ Thị Ng có yêu cầu.

+ Toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Đỗ Thị H1 và người thừa kế của ông H, hiện bà H1 đang quản lý.

+ Ghi nhận Ngân hàng C và chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 không tranh chấp Hợp đồng tín dụng số: 5705LAV20202000945 ngày 09-3-2020 và Hợp đồng tín dụng số: 5705LAV20202001032 ngày 09-3-2020.

+ Ghi nhận Ngân hàng A và anh Trương Tấn Công, chị Nguyễn Thu Hiền không tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản.

+ Kể từ ngày chị Nguyễn Ngô Trinh Thùy L1 có đơn yêu cầu thi H1nh án, nếu anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H3 chưa giao trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng anh C, chị H còn phải trả cho chị L1 tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

+ Bà Đỗ Thị Ng phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0000263 ngày 06-01-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng đối với ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Hợp đồng công chứng ngày 10-01-2019, giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M, tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2 (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4), đối với diện tích đất 1.277,3 m², thửa 656, tờ bản đồ 59.

+ Hợp đồng công chứng ngày 17-01-2019, giữa ông Nguyễn Ngô Bạch Phi H, bà Đỗ Thị H1 và bà Đỗ Thị M, tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn D2 (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Văn H4), đối với diện tích đất 1.041,4 m², thửa 543, tờ bản đồ 59.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02785 ngày 21-01-2019, diện tích 1.277,3 m², thửa 656, tờ bản đồ 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS02810 ngày 29-01-2019, diện tích 1.041,4 m², thửa 543, tờ bản đồ 59, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà Đỗ Thị M đứng tên.

- Ghi nhận Ngân hàng B không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Ngân H1ng đã ký kết với ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M.

- Ghi nhận Ngân H1ng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền trên đất Ngân hàng đã ký kết với anh Trương Tấn C, chị Nguyễn Thu H4.

- Ghi nhận Ngân hàng C không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã ký kết với ông Đỗ Xuân B, bà Đỗ Thị M.

- Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị Ng phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp xong.

5. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Ng không phải chịu. Hoàn trả cho bà Ng 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001325 ngày 06-11-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Đồng

