TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 129/2022/DS-PT
Ngày: 20-7-2022
V/v *"tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Bà Trần Thị Kim Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 83/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 4 năm 2022 về *"Tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022, của Toà án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đại Đông P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 111, ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Việt Vương Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 76, ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

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

1. Chị Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ô5/73 khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có đơn đề nghị vắng mặt).

2. Anh Võ Văn V, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Kp T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP C (C).

Địa chỉ: 442 đường K, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Anh Đ – Giám đốc phòng quản lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Bá L – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ (giấy ủy quyền ngày 29/6/2022) (có mặt)

4. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: 297 quốc lộ 22B, khu phố S, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N – Chức vụ: Trưởng Phòng công chứng. (vắng mặt).

5. Ông Đặng Trung K - Chức vụ: Công chứng viên (có đơn đề nghị vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Kp T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

7. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Kp T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh (chết).

8. Ông Nguyễn Việt Vương Đ, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Lê Thị T:

1. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Kp T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp X, xã Hưng Thuận, thị xã B, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần C (C)

5. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Ông Nguyễn Đại Đông P trình bày: Vào năm 2017 ông có cho anh Đ mượn 1.000.000.000 đồng, trong thời hạn 01 năm, không có lãi suất để anh Đ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CS02407 ngày 28-10-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đ đối với phần đất 221m^2, thuộc thửa 497, tờ bản đồ 27 tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh ra sang tên cho con của ông là Nguyễn Đại Phú G để làm tin cho số tiền 1.000.000.000 đồng mà anh Đ mượn của ông P. Nên anh Đ với vợ chồng anh G và chị N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số chứng thực 256 ngày 01-6-2017 tại UBND xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, anh Đ năn nỉ ông sang tên lại cho anh Đ và chị V để gia đình của chị V cho mượn tiền trả nợ cho ông nên anh G và chị N với anh Đ và chị V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số chứng thực 2921 ngày 21-12-2018 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh. Sau khi sang tên xong, vào ngày 28-3-2019, anh Đ chuyển khoản trả cho ông P được 100.000.000 đồng thì không trả nữa, nên ông khởi kiện. Ngày 12-5-2020, TAND huyện D ban hành Quyết định số 21 công nhận sự thỏa thuận giữa ông và anh Đ, cụ thể anh Đ có trách nhiệm trả 900.000.000 đồng còn nợ cho ông. Khi ông làm đơn yêu cầu thi hành án mới biết anh Đ đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh V và anh Đ không còn tài sản nào khác để trả nợ cho ông. Phần đất diện tích 221m^2, thuộc thửa 497, tờ bản đồ 27 tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh sau khi anh G và chị N chuyển nhượng lại cho anh Đ, chị V thì có diện tích là 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Nay ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị V với anh V đối với phần đất có diện tích là 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Bị đơn anh Đ trình bày: Anh có nợ ông P 1.000.000.000 đồng là khoản nợ trước khi kết hôn với chị V. Tòa án nhân dân huyện D đã giải quyết cũng đã xác định là nợ riêng của anh. Đối với phần đất tranh chấp, khi anh G và chị N sang tên lại cho anh và chị V cùng đứng tên mục đích để gia đình chị V cho mượn tiền để trả cho ông P nhưng ông P gây khó khăn nên gia đình chị V không cho mượn tiền nữa và cũng do có nợ xấu nên không thể thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền ngân hàng trả nợ cho ông P. Đồng thời, do làm ăn nên anh và mẹ của anh nợ tiền anh V nhiều lần tổng cộng hơn 1.700.000.000 đồng nên anh chuyển nhượng phần đất và nhà đang tranh chấp cho anh V với giá thỏa thuận thực tế là 3.500.000.000 đồng nhưng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Hai bên đã khấu trừ nợ, anh V đã giao tiền đủ cho anh và anh đã giao nhà đất cho anh V, nhưng do chưa có chỗ ở khác và anh V chưa có nhu cầu sử dụng nên anh thuê lại với giá 3.000.000 đồng/tháng nhưng chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì cả. Sau khi chuyển nhượng cho anh V, có tiền nên anh mới trả cho ông P được 100.000.000 đồng. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu của ông P về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa vợ chồng anh với anh V bị vô hiệu. Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị V trình bày: Chị đồng ý với lời trình bày và ý kiến của anh Đ.

Ông Đ trình bày: Việc vợ chồng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh V, ông không biết, nay anh V vay tiền của Ngân hàng C có thế chấp tài sản là phần đất tranh chấp mà anh Đ chuyển nhượng cho anh V để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho anh V thì ông không đồng ý. Nên ông không đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là phần đất tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Anh V trình bày: Anh không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, vì thực tế anh đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ số 27 tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh của anh Đ và anh trả tiền cho Đ đầy đủ. Việc nhận chuyển nhượng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên vô hiệu thì giữa anh và Đại, Vy sẽ tự thỏa thuận thương lượng với nhau, anh không yêu cầu giải quyết vấn đề gì. Đối với số tiền nợ Ngân hàng C đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng C.

Chị T trình bày: Anh Đ có nợ tiền vợ chồng chị nên anh Đ và vợ của anh Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V để trừ nợ một khoản còn lại bao nhiêu thì chị và anh V vay tiền để trả cho anh Đ, việc anh V đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một mình là do vợ chồng chị có thỏa thuận để anh V đứng tên nhận chuyển nhượng một mình, anh V nhận chuyển nhượng đất của anh Đ là hợp pháp nên chị không đồng ý theo yêu cầu của ông P. Đối với số tiền nợ Ngân hàng C chị đồng ý trả nợ nhưng không đồng ý cho C xử lý tài sản thế chấp là phần đất 487,8m^2, thuộc thửa 659, tờ bản đồ 28, tại khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Anh T trình bày: Việc bà T và vợ chồng anh V thế chấp tài sản của bà T là phần đất 487,8m^2, thuộc thửa 659, tờ bản đồ 28, tại khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh cho Ngân hàng để vay tiền nay bà T chết anh không ý kiến và cũng không yêu cầu độc lập đối với tài sản này.

Ông Trần Hùng N trình bày: Ông là đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh, quá trình tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ và chị V với anh V đối với phần đất diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh đã được công chứng đúng theo trình tự thủ tục quy của pháp luật.

Ông Đặng Trung K trình bày: Ông là Công chứng viên của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh xác định quá trình tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ, chị V với anh V đối với phần đất diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh đã được công

chứng đúng theo trình tự thủ tục quy của pháp luật. Do đó yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng ông T trình bày: Ngày 27-5-2018 anh V Chị T vay của ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do bà T đứng tên. Ngày 20-3-2019 anh V và Chị T vay tiếp của Ngân hàng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Nên tổng số vốn mà anh V và Chị T vay của Ngân hàng là 2.000.000.000 đồng, do đó ngày 20-3-2019 giữa Ngân hàng và anh V với Chị T có thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tài sản bảo đảm trả nợ gồm: Thửa đất số 659, tờ bản đồ số 28, khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh do bà Lê Thị T đứng tên diện tích là 487,8m^2 và thửa đất số 1468, tờ bản đồ số 27, ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh do anh Đ và chị V đứng tên diện tích là 294,2m^2 đã chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019. Thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện giao dịch bảo đảm, việc Ngân hàng nhận thế chấp là ngay tình theo quy định tại khoản 3 điều 3 văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm. Do đó yêu cầu của ông P không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa anh V với Ngân hàng. Phương thức trả nợ thì Ngân hàng có cho anh V và Chị T trả hàng tháng cả vốn và lãi. Anh V và Chị T đã trả cho Ngân hàng được số tiền là 351.400.000 đồng vốn thì không trả nữa. Ngân hàng có thông báo yêu cầu anh V Chị T trả nợ nhưng anh V và Chị T không trả. Nay anh V và Chị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh V và Chị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn là 1.648.600.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng vay đến ngày xét xử gồm các khoản lãi trong hạn 313.289.618 đồng, lãi quá hạn 154.269.633 đồng, phạt chậm trả 24.612.406 đồng. Yêu cầu dùng các tài sản mà anh V, Chị T và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thực nghĩa vụ trả nợ cho anh V và chị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022, của Toà án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 133, 317, 319, 323, 398, 407, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đại Đông P đối với Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 843 ngày 30-01-2019 được ký kết giữa Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V với Anh Võ Văn V bị vô hiệu đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CS07044 ngày 07-01-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Anh Nguyễn Việt Vương Đ và

Chị Nguyễn Thị Tường V, đã được cập nhật chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019.

Buộc Anh Võ Văn V có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng diện tích đất 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CS07044 ngày 07-01-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V nhưng đã được cập nhật chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019, có tứ cận: Đông giáp thửa 498 dài 32,68m; Tây giáp thửa số 494 dài 11,49m và thửa 495 dài 14,95m; Nam giáp thửa 495 dài 6,02m và giáp đướng A nhựa dài 8,18m; Bắc giáp đường đất dài 5,84m + 5,4m.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP C:

Buộc Anh Võ Văn V và Chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C 2.140.771.657 đồng (*hai tỷ, một trăm bốn mươi triệu, bảy trăm bảy mươi mốt nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*) (trong đó gồm: 1.648.600.000 đồng vốn gốc; lãi trong hạn 313.289.618 đồng, lãi quá hạn 154.269.633 đồng; phạt chậm trả 24.612.406 đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.710.240718 và Khế ước nhận nợ số 266628699 cùng ngày 25-7-2018; Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.92.200319 ngày 20-3-2019 và Khế ước nhận nợ số 280634689 ngày 22-3-2019 từ ngày 14-01-2022 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

Ngân hàng TMCP C được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý tài sản đã thế chấp, bảo đảm gồm: Phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 487,8m^2, thuộc thửa 659, tờ bản đồ 28, tại khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số H03533 ngày 22/5/2007 do UBND huyện Trảng Bàng cấp cho bà Lê Thị T; phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CS07044 ngày 07/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V đã được cập nhật chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/01/2022 Ngân hàng TMCP C kháng cáo: Đề nghị không ghi vào bản án nội dung "*Buộc Anh Võ Văn V có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng diện tích đất 294,2m^2 cho anh Đ, chị V*".

Ngày 11/02/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị: Đề nghị sửa bản án do:

- Phần đất diện tích 294,2m^2 trên đất có nhà và tài sản trên đất hiện Ông Đ là cha của anh Đ đang quản lý sử dụng, Ông Đ không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản.

- Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ trước khi ký Hợp đồng thế chấp Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, xác định tài sản do ai quản lý, sử dụng đã xác định hợp đồng thế chấp hợp pháp, Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình là chưa có cơ sở vững chắc.

- Bản án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ, chị V với anh V vô hiệu, buộc anh V có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là không phù hợp.

- Bản án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc anh V có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng lại tuyên Ngân hàng được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp. Bản án tuyên không rõ ràng dẫn đến khó thi hành án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngân hàng TMCP C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do ông P có cho anh Đ mượn tiền vào năm 2017 và đã quá hạn trả nợ nhưng anh Đ chỉ trả cho ông P được 100.000.000 đồng vào ngày 28-3-2019 nên ông P khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 21/2020/QĐST-DS ngày 12-5-2020. Ông P cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 294,2m^2, thửa đất số

1468, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh là tài sản duy nhất của anh Đ để đảm bảo thi hành án nhưng anh Đ và anh V, chị V đã lập hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán đối với tài sản nêu trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.

Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P thấy rằng:

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 21/2020/QĐST-DS ngày 12-5-2020 giữa ông P và anh Đ được ban hành, ông P đã làm đơn yêu cầu thi hành án thì phần đất tranh chấp đã được anh Đ, chị V chuyển nhượng cho anh V vào ngày 01-3-2019, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị V với anh V là có trước khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của ông P với anh Đ được ban hành.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, anh Đ và anh V trình bày giá chuyển nhượng thực tế không thống nhất nhau, anh Đ trình bày giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, anh V trình bày giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng, tại kết quả thẩm đính giá ngày 17-8-2020 giá trị nhà và đất là 4.074.238.366 đồng. Tại Hợp đồng tín dụng ngày 20-3-2019 giữa Ngân hàng TMCP C với anh V thể hiện mục đích vay tiền của anh V vay số tiền 1.500.000.000 đồng là để mua phần đất này (diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh) và ngay sau khi chuyển nhượng đất cho anh V, anh Đ đã trả cho ông P được số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 28-3-2019.

Do đó tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất trên không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa, việc chuyển nhượng đất giữa anh Đ và chị V với anh V là có thật nên việc chuyển nhượng là hợp pháp, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị V với anh V là không có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và chị V với anh V được lưu thông. Do đó kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu không ghi nội dung: "*Buộc Anh Võ Văn V có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng diện tích đất 294,2m^2 cho anh Đ, chị V*" là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 27-5-2018 anh V và Chị T vay của Ngân hàng TMCP C số tiền 500.000.000 đồng thế chấp phần đất diện tích 487,8m^2 thửa đất số 659, tờ bản đồ số 28, tọa lạc khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh do bà Lê Thị T đứng tên.

Ngày 20-3-2019 anh V và Chị T vay tiếp của Ngân hàng TMCP C số tiền là 1.500.000.000 đồng thế chấp 02 phần đất: Phần đất diện tích 487,8m^2 thửa đất

số 659, tờ bản đồ số 28, tọa lạc khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh do bà Lê Thị T đứng tên và phần đất diện tích 294,2m^2 thửa đất số 1468, tờ bản đồ số 27, tọa lạc ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh do anh Đ và chị V đứng tên đã chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019.

Để đảm bảo cho khoản vay của anh V và chị T, Ngân hàng cùng anh V và Chị T đã ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản trên tinh thần tự nguyện, có công chứng chứng thực, có đăng kí giao dịch bảo đảm đúng quy định tại các điều 292, 298, 317, 318, 319 Bộ luật dân sự và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 về giao dịch bảo đảm. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản TBA.BĐCN.93.180319 ngày 20-3-2019 kí giữa Ngân hàng với Anh Võ Văn V đối với phần đất tại thửa số 1468, tờ bản đồ số 27, diện tích 294,2 m^2 tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CS07044 ngày 07/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V đã được cập nhật chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019 về mặt hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật.

Hiện tại Ông Đ là cha của anh Đ vẫn đang quản lý sử dụng phần đất này. Nguồn gốc phần đất là của Ông Đ và vợ là bà Lê Thị L, sau khi bà L chết vào năm 2013, Ông Đ đứng tên phần đất này và đã lập hợp đồng tặng cho anh Đ vào năm 2015, mục đích để anh Đ làm ăn (vay ngân hàng), thời điểm anh Đ mượn tiền ông P trả tiền vay Ngân hàng và chuyển nhượng phần đất này cho con ông P là anh G Ông Đ đều biết, tại phiên tòa phúc thẩm Ông Đ đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là phần đất tranh chấp này để trả nợ cho Ngân hàng.

Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát về việc chưa làm rõ nguồn gốc hình thành tài sản của anh Đ và Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc anh V có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước thẩm quyền thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng lại tuyên Ngân hàng được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp; Bản án sơ thẩm tuyên không rõ ràng dẫn đến khó thi hành án là có cơ sở chấp nhận 01 phần.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP C.

- Chấp nhận 01 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 133, 317, 319, 323, 398, 407, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đại Đông P đối với Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V về việc: *Tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 843 ngày 30-01-2019 được ký kết giữa Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V với Anh Võ Văn V đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CS07044 ngày 07-01-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V đã được cập nhật chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019 được lưu thông.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP C:

Buộc Anh Võ Văn V và Chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C 2.140.771.657 đồng (*hai tỷ, một trăm bốn mươi triệu, bảy trăm bảy mươi mốt nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*) cụ thể: Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.710.240718 và Khế ước nhận nợ số 266628699 cùng ngày 25-7-2018 số tiền vốn: 323.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 64.125.008 đồng; tiền lãi quá hạn: 30.280.981 đồng; tiền phạt chậm trả lãi: 5.259.134 đồng; Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.92.200319 ngày 20-3-2019 và Khế ước nhận nợ số 280634689 ngày 22-3-2019 số tiền vốn 1.325.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 249.164.610 đồng; tiền lãi quá hạn: 123.988.652 đồng, tiền phạt chậm trả lãi: 19.353.272 đồng và lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.710.240718 và Khế ước nhận nợ số 266628699 cùng ngày 25-7-2018; Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.92.200319 ngày 20-3-2019 và Khế ước nhận nợ số 280634689 ngày 22-3-2019 từ ngày 14-01-2022 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

Ngân hàng TMCP C được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý tài sản đã thế chấp, bảo đảm gồm:

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.710.240718 và Khế ước nhận nợ số 266628699 cùng ngày 25-7-2018 số tiền vốn: 323.600.000 đồng, tiền lãi

trong hạn: 64.125.008 đồng; tiền lãi quá hạn: 30.280.981 đồng; tiền phạt chậm trả lãi: 5.259.134 đồng là phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 487,8m^2, thuộc thửa 659, tờ bản đồ 28, tại khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số H03533 ngày 22/5/2007 do UBND huyện Trảng Bàng cấp cho bà Lê Thị T.

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số TBA.CN.92.200319 ngày 20-3-2019 và Khế ước nhận nợ số 280634689 ngày 22-3-2019 số tiền vốn 1.325.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 249.164.610 đồng; tiền lãi quá hạn: 123.988.652 đồng, tiền phạt chậm trả lãi: 19.353.272 đồng là phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 487,8m^2, thuộc thửa 659, tờ bản đồ 28, tại khu phố T, phường H, thị xã B, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số H03533 ngày 22/5/2007 do UBND huyện Trảng Bàng cấp cho bà Lê Thị T và phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 294,2m^2, thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 27, tại ấp V, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CS07044 ngày 07/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Anh Nguyễn Việt Vương Đ và Chị Nguyễn Thị Tường V đã được cập nhật chuyển nhượng cho Anh Võ Văn V vào ngày 01-3-2019.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông P đã nộp theo biên lại thu số 0000451 ngày 08-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh, ghi nhận ông P đã nộp xong.

Anh V và Chị T phải chịu 74.815.433 đồng (bảy mươi bốn triệu tám trăm mười lăm nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 30.953.000 đồng (ba mươi triệu chín trăm năm mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014544 ngày 21-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Ông P phải chịu 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) ghi nhận ông P đã nộp và chi phí xong.

Anh V và Chị T hoàn trả 1.650.000 đồng (một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) cho Ngân hàng TMCP C.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số: 0023999 ngày 17-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

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 quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:
- VKSND. H D;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H D;
- CCTHADS H D;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Đã ký

Dương Thúy Hằng