

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 109/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 02 - 2024
V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Huỷ Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Ngoan**.

Các Thẩm phán: Bà **Lưu Thị Thu Thủy**.

Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 561/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 315/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1043/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Anh **Diệp Minh T**, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

- Đại diện ủy quyền: Chị **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm 1988 (theo Giấy ủy quyền ngày 11/4/2023) (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L*: Luật sư **Trần Ngọc Q**, Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Q, Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

2.2. Bà **Lê Thị L1**, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: số G, khu phố F, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

- *Đại diện ủy quyền bà L1*: Chị **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1987 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023) (có mặt)

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** (xin không tham gia tố tụng)

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Đoàn Văn P1** – Giám đốc.

Địa chỉ: số C, đường H, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang

3.2. **Văn Phòng C1**. (vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Bùi Phú M** – Trưởng văn phòng

Địa chỉ: số A, Nguyễn Trọng D, ấp H, xã L, thị xã G, Tiền Giang

3.3. Bà **Nguyễn Thị Mai L2**, sinh năm 1963. (xin vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2*: Luật sư **Trần Ngọc Q**, Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Q, Đoàn Luật sư tỉnh T.

3.4. Anh **Nguyễn Khánh L3**, sinh năm 1995 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, Tiền Giang.

3.5. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện G** (xin vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Nguyễn Lâm S** – Chi cục trưởng

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

3.6. Ông **Phạm Vĩnh T1**, sinh năm 1969. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố F, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

3.7. **Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, Tiền Giang** (xin không tham gia tố tụng)

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Nguyễn Ngọc H** – Giám đốc

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Nguyễn Văn L, Lê Thị L1**; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị Mai L2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn Diệp Minh T có đại diện theo uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:*

Theo Bản án số 345/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện G thì ông L có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền vốn, lãi là 841.834.300 đồng, thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì anh T đã làm đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án để thi hành khoản tiền nêu trên đối với người bị thi hành án là ông L. Hồ sơ thi hành án đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện G thụ lý việc thi hành án này.

Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì ông L tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị L1 đối với diện tích 221,6m², thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06969 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 01/10/2018 cho ông L đứng tên, đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ông L chuyển nhượng đất cho bà L1 là nhằm tẩu tán tài sản, số tiền mà ông L chuyển nhượng đất không để trả nợ cho anh T, cũng như hiện nay nhà và đất thì do vợ chồng ông L quản lý sử dụng và phía ông L, bà L1 có mối quan hệ anh em cùng mẹ khác cha, ông L né tránh thi hành án là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T.

Để đảm bảo thi hành án cho anh T và để ông L có khả năng thi hành án cho anh T, thì anh T yêu cầu: Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà L1 đối với phần đất diện tích 221,6m², thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16, đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu và yêu cầu hủy phần nội dung thay đổi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà L1 nhận chuyển nhượng.

** Bị đơn Lê Thị L1 có đại diện theo uỷ quyền là chị Trần Thị Kim P trình bày:*

Khoảng năm 2021, vợ chồng ông L, bà L2 có kêu bà L1 bán nhà, đất ở ấp T, xã T, huyện G, Tiền Giang. Bà L1 đã đi xem nhà, đất nên mới đồng ý mua với số tiền nhận chuyển nhượng là 950.000.000 đồng. Ngày 25/9/2021, bà L1 đặc cọc là 750.000.000 đồng, có làm giấy tờ đặc cọc. Đến ngày 24/5/2022, hai bên thực hiện thủ tục sang tên tại Văn phòng C1 để chuyển nhượng diện tích 221.5m², thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16 và giao số tiền còn lại 200.000.000 đồng. Bà L1 đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật và khi thực hiện việc chuyển nhượng thì không có ai ngăn chặn. Nay, bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn Nguyễn Văn L trình bày:*

Theo ông, Bản án số 345/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện G là không có giá trị. Trước đây, ông có đến Tòa án tham gia tố tụng, có trình bày ý kiến, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông có đi tư vấn Luật sư thì luật sư nói phải tốn phí nên ông không xem xét đến Bản án nữa cho đến nay.

Trước đây, ông có đứng tên thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16, diện tích 221,6m², đến tháng 9/2021 thì ông có đặc cọc chuyển nhượng nhà và đất cho bà Lê Thị L1 với số tiền đặc cọc là 750.000.000 đồng và hẹn 03 tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó gia đình ông bị nhiễm C – 19 nên đến tháng 5/2022 mới làm thủ tục chuyển nhượng đất và nhận tiếp số tiền còn lại là 200.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K. Số tiền vay của anh T ông đã mượn tiền của người khác để trả cho anh T rồi nhưng không có làm giấy tờ gì chứng minh trước khi khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản trước đây, còn số tiền chuyển nhượng đất 950.000.000 đồng thì ông không có thực hiện việc trả nợ cho anh T từ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đến nay.

Nay, ông đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà L1 rồi và chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi chuyển nhượng nhà, đất thì vợ ông là Nguyễn Thị Mai L2 có làm hợp đồng thuê lại nhà và đất để vợ và con ông ở, còn ông đi làm ở Bình Thuận, ông không có ở nhà này.

* Tại Văn bản số 195/CCTHADS ngày 17/7/2023 có ý kiến:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện G đã thụ lý và ra Quyết định thi hành án số 169/QĐ-CCTHADS ngày 16/02/2023 đối với khoản: Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền vốn 688.000.000 đồng và tiền lãi 153.834.300 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định và qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G được biết ông L đã chuyển nhượng cho bà L1 thửa đất 699, tờ bản đồ số 16, diện tích 221,6m², đất tại ấp T, xã T, huyện G, Tiền Giang. Do tài sản trên được Tòa án thụ lý giải quyết đề nghị Tòa án khi tiến hành thủ tục tố tụng xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Chi cục Thi hành án dân sự huyện G xin vắng mặt, không tham gia giải quyết vụ án nêu trên.

* Tại Văn bản số 2141/CNVPĐKĐĐ ngày 19/8/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có ý kiến:

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà Mai L2 cho bà L1 được Chi nhánh thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Do đó, đối với yêu cầu hủy điều chỉnh trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16, đất tại ấp T, xã T, huyện G, Tiền Giang chi nhánh không có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, trong trường hợp, Tòa án có Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến giấy chứng nhận đã cấp, Chi nhánh sẽ căn cứ để thực hiện.

* Tại văn bản số 2465/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/6/2023 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T có ý kiến:

Căn cứ mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện G xem xét, giải quyết quan hệ tranh chấp theo thẩm quyền được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và không đưa Sở Tài nguyên và môi trường tham gia vào quá trình tố tụng của vụ án. Sau khi có Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật với các nội dung quyết định cụ thể thì trong phạm vi chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của mình, Sở T sẽ căn cứ thực hiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Vĩnh T1 trình bày:*

Ông thông nhất với ý kiến trình bày của bà L1. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh T. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà L2 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định. Nay, vợ ông đã đại diện đứng tên là đúng quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Khánh L3 trình bày:*

Do hoàn cảnh nợ nần nên cha mẹ anh mới bán tài sản để giải quyết nợ cho người ta, khi rao bán thì không ai cản trở và diễn ra theo trình tự thủ tục pháp lý. Bà L1 được pháp luật công nhận quyền sử dụng nhà, đất hợp pháp thì bà có toàn quyền quyết định cho ở hay cho thuê. Nay vì chưa có nhà ở nên anh xin thuê lại để ở tạm một thời gian nhằm ổn định cuộc sống và đã được bà L1 chấp thuận nên anh đã làm hợp đồng với sự nhất trí của đôi bên. Nay, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mai L2 trình bày:*

Năm 2021, vợ chồng bà có kê bán nhà, đất thửa đất số 699 tại ấp T, xã T, huyện G. Bà L1 đến coi nhà đất và thỏa thuận giá nhà đất là 950.000.000 đồng (đất giá 200.000.000 đồng, nhà giá 750.000.000 đồng) đặt cọc số tiền 750.000.000 đồng. Do dịch bệnh và do bà L1 kẹt tiền nên xin hẹn qua năm sau ký hợp đồng. Số tiền này vợ chồng bà xoay sở trả nợ bên ngoài và xin trả 300.000.000 đồng cho bà T2. Đến hạn công chứng thì bà L1 nói dịch bệnh và bị khó khăn xin qua năm 2022 công chứng giao tiền. Ngày 24/5/2022 công chứng hợp đồng và giao số tiền 200.000.000 đồng. Hiện, nhà đất đã bán giao cho bà L1, bà xin thuê lại ở vài năm và có làm hợp đồng thuê có được vốn sẽ ra mua đất khác để ở.

Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì bà đã bán nhà đất phù hợp với quy định pháp luật.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 315/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 124, Điều 131, Điều 407 và Điều 147 Bộ luật dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Mai L2 với chị Lê Thị L1 đối với thửa đất 699, tờ bản đồ số 16, diện tích 221,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 06969 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 01/10/2018 cho ông L đứng tên, đất tại ấp T, xã T, huyện G, Tiền Giang theo số công chứng 006700, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 vô hiệu.

Ông L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông L, bà L2 có nghĩa vụ trả lại cho bà L1 số tiền 1.116.592.264 đồng (*Một tỷ một trăm mười sáu triệu năm trăm chín mươi hai ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng*) khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05 tháng 9 năm 2023, bị đơn Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mai L2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 11 tháng 9 năm 2023, bị đơn Lê Thị L1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Nguyễn Văn L, Lê Thị L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mai L2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà L2 phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Mai L2 với bà Lê Thị L1 đúng về mặt nội dung và mặt hình thức. Thực tế, việc chuyển nhượng này bắt đầu thực hiện từ ngày 25/9/2021, thể hiện bằng việc bà L1 đã đặc cọc 750.000.000 đồng, có làm giấy tờ đặc cọc. Mặc dù, ngày 15/4/2022 Tòa án đã thụ lý vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa anh T, ông L nhưng đến ngày 30/11/2022 mới có Bản án. Thời điểm ông L, bà L2 và bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có Bản án hay Quyết định nào có hiệu lực pháp luật liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của ông L. Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ: “...*Kể từ thời điểm bản án, quyết định 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 khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án,...*”. Nếu

bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì giao dịch bị vô hiệu và tài sản vẫn bị kê biên. Trong vụ án này bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 trước khi có Bản án. Bà L1 nhận chuyển nhượng đất và nhà ngay tình nên cần được bảo vệ. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng phần đất nêu trên nhằm tẩu tán tài sản chỉ là suy đoán, không có căn cứ pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L, bà L2, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Ông L, bà L1, bà L2 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên 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 ông L, bà L1, bà L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị L1 và bà Nguyễn Thị Mai L2 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, Sở Tài N1 và Môi trường tỉnh Tiền Giang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công T3, anh Nguyễn Khánh L3 và ông Phạm Vĩnh T1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; Văn phòng C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ông Nguyễn Văng L4, bà Lê Thị L1 và bà Nguyễn Thị Mai L2 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L4, bà L2 với bà L1 là hợp pháp, do thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa, ngăn chặn của Cơ quan có thẩm quyền và trước khi bản án số 345/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện G. Bà L1 đã giao đủ tiền cho ông L4, bà L2. Nay bà L1 không có nhu cầu nhận lại tiền nhưng cấp sơ thẩm buộc bà L1 nhận lại tiền là không phù hợp. Do đó, ông L4, bà L2 và bà L1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 15/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Gò Công T3 đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn là anh Diệp Minh T, bị đơn là ông Nguyễn Văn L. Nhưng đến ngày 24/5/2022, ông L, bà L2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16, diện tích 221,5m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06969 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 01/10/2018 cho chị Lê Thị L1 với giá chuyển nhượng thực tế là 950.000.000 đồng bao gồm ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của ông L, bà L2. Sau đó, Bản án số 345/2022/DS-ST ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện G đã tuyên buộc ông L có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền vốn, lãi là 841.834.300 đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định, thời điểm ông L vay tiền của anh T có trước thời điểm ông L, bà L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà L1. Trong thời gian ông L đang nợ tiền của anh T, tài sản duy nhất của ông L là phần đất thuộc thửa đất số 699, tờ bản đồ số 16, diện tích 221,5m², ông L lại chuyển nhượng cho người khác, số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng đất và nhà ông L không dùng để thực thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh T cho thấy việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà L1 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Ông L cho rằng có mượn tiền của người khác để trả nợ cho anh T xong nhưng ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc đã thực xong nghĩa vụ trả nợ anh T nên trình bày trên của ông L là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L5, bà L2 với bà L1 vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L6, bà Nguyễn Thị Mai L2 và chị Lê Thị L1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Luật sư cho ông L, bà L2, Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông L, bà L2 và bà L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Mai L2 và chị Lê Thị L1.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 315/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 124, Điều 131, Điều 407 và Điều 147 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Mai L2 với chị Lê Thị L1 đối với thửa đất 699, tờ bản đồ số 16, diện tích 221,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 06969 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 01/10/2018 cho ông L đứng tên, đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo số công chứng 006700, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 vô hiệu.

Ông L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông L, bà L2 có nghĩa vụ trả lại cho bà L1 số tiền 1.116.592.264 đồng (Một tỷ một trăm mười sáu triệu năm trăm chín mươi hai ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà L1 cho đến khi thi hành án xong, ông L, bà L2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 22.898.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mai L2 được miễn nộp án phí.

H1 lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0026987 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011637 ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, ông L, bà L2 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Chị Lê Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu

số 0011641 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, bà L1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3. 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 dân sự, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. G;
- CCTHADS H. G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thẩm)

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

Huỳnh Văn Ngoan